



aktiv.

Figgenveien 37, 4332 FIGGJO

Figgjo - Enebolig i naturskjønne omgivelser søker en "kjærlig hånd". Dobbel garasje



Eiendomsmegler MNEF

Målfrid Tjora

Mobil 905 57 527

E-post malfrid.tjora@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 80 990,-
Total ink omk.: Kr 3 270 990,-
Selger: Otto Johann Brekke

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 190/221 kvm
Tomtstr.: 484.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 269
Oppdragsnr.: 1405240005

Figgjo - Enebolig i naturskjønne omgivelser søker en "kjærlig hånd". Dobbel garasje

En bolig i naturskjønne omgivelser søker en "kjærlig hånd"

Figgjoelva bruser forbi som en blå bølge langs kanten av eiendommen, og lokker med hoppende laks og hvinende sommerbading . Her kan man nyte dagene rett utenfor stuedøren, enten man vil ta seg en forfriskende dukkert, bare sitte med tærne i vannkanten eller prøve fiskelykken.

Eiendommen ligger ved elva i et veletablert boligområde på Figgjo i Sandnes kommune. Bussholdeplassen ligger rett ved boligen, Joker-butikken ligger i nabolaget og det er ca. 2-3 min gange til Figgjo Stadion. Det er kort gange til skoler og for øvrig er det enkel påkjøring til E39 som gjør det raskt og enkelt å ta turen til Sandnes sentrum, Forus, Stavanger og Ålgård.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	68
Energiattest	83
Nabolagsprofil	90
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 190 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 93 m² TV-stue, uinnredet rå-kjeller.

1. etasje

BRA-i: 97 m² Entre/gang, trapp, 3 soverom, bad, kjøkken, stue.

BRA-e: 31 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Balkong ut fra stue og soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/ S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet. Tv stue i kjeller 17 m². Balkong med adkomst fra soverom 1 etasje 2, 3 m². Balkong med adkomst fra stue 1 etasje 7 m². Garasje 31 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

484.7 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt med belegningsstein i gårdsrom. Grøntareal beplantet med plen.

Deler av garasje står på nabolomt, Figgeneveien 39 (gnr. 28, bnr 24).

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved elva i et veletablert boligområde på Figgjo i Sandnes kommune. Bussholdeplassen ligger rett ved boligen, Joker-butikken ligger i nabolaget og det er ca. 2-3 min gange til Figgjo Stadion. Det er kort gange til skoler og for øvrig er det enkel påkjøring til E39 som gjør det raskt og enkelt å ta turen til Sandnes sentrum, Forus, Stavanger og Ålgård.

Figgjoelva bruser forbi som en blå bølge langs kanten av eiendommen, og lokker med hoppende laks og hvinende sommerbading . Her kan man nyte dagene rett utenfor stuedøren, enten man vil ta seg en forfriskende dukkert, bare sitte med tærne i vannkanten eller prøve fiskelykken.

Forøvrig er det et godt idrettstilbud med blant annet Figgjohallen, Ålgård Svømmehall, Skurve Skytesenter og flere treningsentre med mer. Sandnes har også flere anlegg for en rekke idretter. I Melshei finner du Sandnes Arena med ski- og lysløyper, og det som trolig er Norges flotteste anlegg for rulleski.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som blant annet Krossfjellet og Åslandsnuten. Figvedparken kan anbefales og det er flotte turstier langs elva. Det er også fine badeplasser i nærheten, blant annet ved Bråsteinvatnet.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Joker, Rema 1000, Kiwi og Mega. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Ålgård Amfi et rikt og variert utvalg. Norwegian Outlet og Skeidar ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass er Figggenveien som ligger like ved boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 6 min til Ålgård, 14 min til Sandnes sentrum, 18 min til Forus og 24 min til Stavanger sentrum.

Det er ca. 7 min gange til Figgjo barne- og ungdomsskole. Dessuten ligger Sandnes internasjonale skole i nabolaget.

Bebyggelsen

Frittliggende småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker som er pusset. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak med valm teknet med takstein

Innhold

1.etg.: Entre/gang, trapp, 3 soverom, bad, kjøkken, stue.

Kjeller: TV-stue, uinnredet råkjeller.

Garasje på 31 kvm.

Standard

Boligen har en enkel innredning, og noe renovering/modernisering må påregnes.

Se for øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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:

Rom under terreng

Oppsummering: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Yttervegger Oppsummering: Noen sprekkdannelser i panel grunnet normal uttørking. TG 2 ytterkledning på grunn av blant annet spredt fukt/råteskade. Det registreres luftespalte i underkant av kledning. Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke/konstruksjoner TG 2. Dette vil gi redusert forventet brukstid. MERKNAD - Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales en avstand fra bakker til ytterkledning på 15 cm. Bytte av dårlig kledning må påregnes i tiden som kommer.

Takkonstruksjon

Oppsummering: Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra kaldt loft. Noe svai/sig i takkonstruksjon er observert. Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige

svekkelser ved konstruksjonen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Takkonstruksjon er luftet med papp-skuffer mellom sperr etter byggemåte fra byggeår. Noen steder er lufting redusert og t beskrevet under loft. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Taktekking

Oppsummering: Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Takstein fremstår ellers som slitt. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Anbefalte tiltak: Det anbefales årlig kontroll av taktekking. Halvårlig rensk av nedløpsrør. Omlegging/bytte av tekking på påregnes i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering: Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 2 cm TG 2. Stedvis noe knirk TG 2. Noe retningsavvik i gulv er registrert. (normalt i.h.h. til alder/byggeår). Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at bjelkelag/ etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering: Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegl-piper. Om det er en luft-kanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstands-kravet er 30cm foran ilegget på ovn. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år. Erfaringsmessig ser vi at teglsteins-piper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Anbefalte tiltak: På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning: Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier. Kjøkken fremstår med normal slitasje TG 2. Håndtak til flere skuffer mangler. Oppsummering av avtrekk: Avtrekk fungere med enkel test. Det gjøres oppmerksom at kjøkken- avtrekk har overgått sin garantitid (5 år) med risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Trapp

Oppsummering: Trapp med hånd-rekke på en side TG 2. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider. Anbefalte tiltak: Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard. Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Vannledninger

Oppsummering. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år. Innvendige vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt. Anbefalte tiltak: På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Varmtvannsbereder

Oppsummering: Bereder er plassert i rom uten sluk TG 2. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år. Anbefalte tiltak. Det anbefales å montere Waterguard - trådløs alarm.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering: TG 3 drenering på grunn av blant annet at terreng har fall mot grunnmur noen steder og tak-nedløp mangler på flere nedløp. Tak-nedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fukt-belastning. Det gjøres oppmerksom på at plast-tank (i forbindelse med avløp) som står i kjeller er under nivå på kjellergulv og det registreres vann under. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger. Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 -

5 år. Anbefalte tiltak: Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Fall på terreng rundt boligen og avløp fra takrenner bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Drenering er byttet av tidligere eier og dokumentasjon foreligger ikke. Grunnmurs-plast er synlig på del av grunnmur og topplister er montert.

Grunnmur og fundament

Oppsummering: TG 3 grunnmur på grunn av blant annet sprekker i pussede flater og deler av grunnmur er ikke ferdigstilt/pusset. Større sprekke på gulv i kjeller er observert. Bør undersøkes over tid og utbedring foretas. På innvendig grunnmur mot overbygg/støpt plate mot kjeller registreres saltutslag på vegg/fukt-innsig mellom dekke og grunnmur. Det må vurderes å støpe nytt dekke. Anbefalte tiltak: Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes/ferdigstilling av pussede flater.

Støttemur

Oppsummering: Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter skal sikres med rekkverk. TG 3 på grunn av blant annet rekkverk ikke er montert, sprekker i pussede flater og ujevnheter på støpt plate over inngang til kjeller. Anbefalte tiltak: Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Montere rekkverk etter gjeldene standard.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering: Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue og utvendig. TG 3 balkong på grunn av blant annet rekkverk er for lavt og konstruksjoner/fundament er ikke fagmessig satt opp. Anbefalte tiltak: Det må påregnes å fjerne balkong og bygge ny balkong med fundament/konstruksjoner etter gjeldene standard.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering: Balkong med adkomst fra soverom bygget i trekonstruksjoner dekket med terrassebord i trevirke. Høyde på rekkverk 86 cm og har for stor avstand mellom spiler etter dagens standard. TG 3 på grunn av blant annet konstruksjon/bærende konstruksjon er på-skjøttet bjelker fra byggeår. Arbeid er ikke fagmessig utført. Anbefalte tiltak: Eventuelt montere drager med søyler/fundament under.

Vinduer og dører

Oppsummering: TG 3 vindu og dører på grunn av blant annet flere punkterte vindu, fukt/råte på noen vindu/dører og utvendig omramming er ikke fagmessig utført. Anbefalte tiltak: Bytte av dører og vindu må påregnes i tiden som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering: TG 3 loft på grunn av blant annet det registreres svertesopp/muggsopp i undertak. Kaldt loft er ventilert med papp-skuffer mellom sperr etter byggemåte fra byggeår. Ingen inndekning av pipe-gjennomføring. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Man kan kun anta at diffusjonssperre

(plastfolie) er etablert etter gjeldene anvisning. Loftstrapp uten tetting/isolasjon og varm luft kan stige og kondensere på sutak. Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Anbefalte tiltak: Det anbefales å sette inn kiler for å øke luftespalte mellom isolasjon og su-tak. (felt med liten luftespalte). Tiltak mot svert-sopp må påregnes. Prisoverslag for tiltak mot sverte-sopp. Tilstand bør ses i sammenheng med eventuelt bytte av yttertak/pipehatt på pipe over tak.

Renner og nedløp

Oppsummering: TG 3 renner og nedløp på grunn av blant annet flere nedløp mangler og overflatevann går til bakke. Anbefalte tiltak: Bytte av renner og nedløp må påregnes.

Utstyr på tak

Oppsummering: Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket TG 3. Stige-trinn på tak til pipe er montert. Anbefalte tiltak: Snø-fangere på tak er ikke montert. Eventuelt montere snø-fanger må ses i sammenheng med bytte av yttertak.

Avløpsrør

Oppsummering: Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert. Anbefalte tiltak: TG 3 på grunn av vann i grunn under plast-tank til avløp. Det anbefales at forhold kontrolleres av rør-legger og eventuelt behov for tiltak/prisoverslag.

Elektrisk

Oppsummering: Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke. TG 3 på grunn av blant annet flere løse ledninger i kjeller. Det anbefales å koble ut sikringer i kjeller til el-kontroll er foretatt. Anbefalte tiltak: Det registreres berørings-fare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak/prisoverslag vurderes deretter.

Våtrom - Bad

Oppsummering: TG 3 bad på grunn av blant annet fall på gulv mot dør. Etter dusjing blir det liggende igjen noe vann på gulv i dusj-sone. Terskel til våt-sone er høyere enn terskel på dør og det vi være fare for at lekkasjevann kan renne ut gjennom dør. Vindu er plassert i våt-sone og fukt/råteskade på vindu er observert. Bytte av vindu må påregnes. Anbefalte tiltak: Det gjøres oppmerksom på at bad har overgått sin forventet brukstid og reovering av bad må påregnes.

Garasje

Oppsummering: TG 3 garasje på grunn av blant annet fukt/råteskade på ytterkledning. Ytterkledningen ikke fagmessig satt opp. Taknedløp til takrenner mangler på et nedløp. Terreng fra nabo har fall mot garasje. Garasje fremstår ellers med samme slitasje som for bolig. Anbefalte tiltak: Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Ventilasjon

Oppsummering: Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter. TV stue i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift. Eierne av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer følger handelen.

Parkering

Parkering i garasje og gårdsrom.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

2565583

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

U.etg.: Elektrisk.

1.etg.: Elektrisk. Panelovner. Vedovn i stue.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Megler har utført energimerkingen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 18 191

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feie- og tilsynsgebyr. Eiendommen faktureres halvårlig.

Formuesverdi primær

Kr 703 228

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 672 265

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 269 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/28/269:

15.06.1979 - Dokumentnr: 3987 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:28 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 528375 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:28 Bnr:269

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 10.06.1980.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i underetasjen som er innredet og brukt som TV-stue ikke er godkjent som rom for varig opphold. Rommet er angitt som hobbyrom/redskapsrom på godkjente byggetegninger, bruksendringer av rommet foreligger ikke. Garasjen er på godkjente tegninger oppført som carport på 28 kvm. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til TV-stuen og garasjen, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.06.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Private ledninger frem til offentlig anlegg i Figgeneveien, pumpe montert i u. etg for fremføring av avløp.

Eiendommen har adkomst via privat vei. Se vedlagt kart/tegning i prospekt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan for Håland, Figgjo. Id: 6501. Vedtatt dato: 11.05.1966. Dato for siste endring: 29.01.2020.

I følge kommuneplan Sandnes 2023-2038 ligger eiendommen i en hensynsone for flomfare.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

79 750 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

80 990 Omkostninger totalt
96 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
98 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 270 990 Totalpris. inkl. omkostninger
3 286 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
3 288 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 80 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Målfrid Tjora
Eiendomsmegler MNEF
malfrid.tjora@aktiv.no
Tlf: 905 57 527

Ansvarlig megler

Målfrid Tjora
Eiendomsmegler MNEF
malfrid.tjora@aktiv.no
Tlf: 905 57 527

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

Salgsoppgavedato

11.09.2024

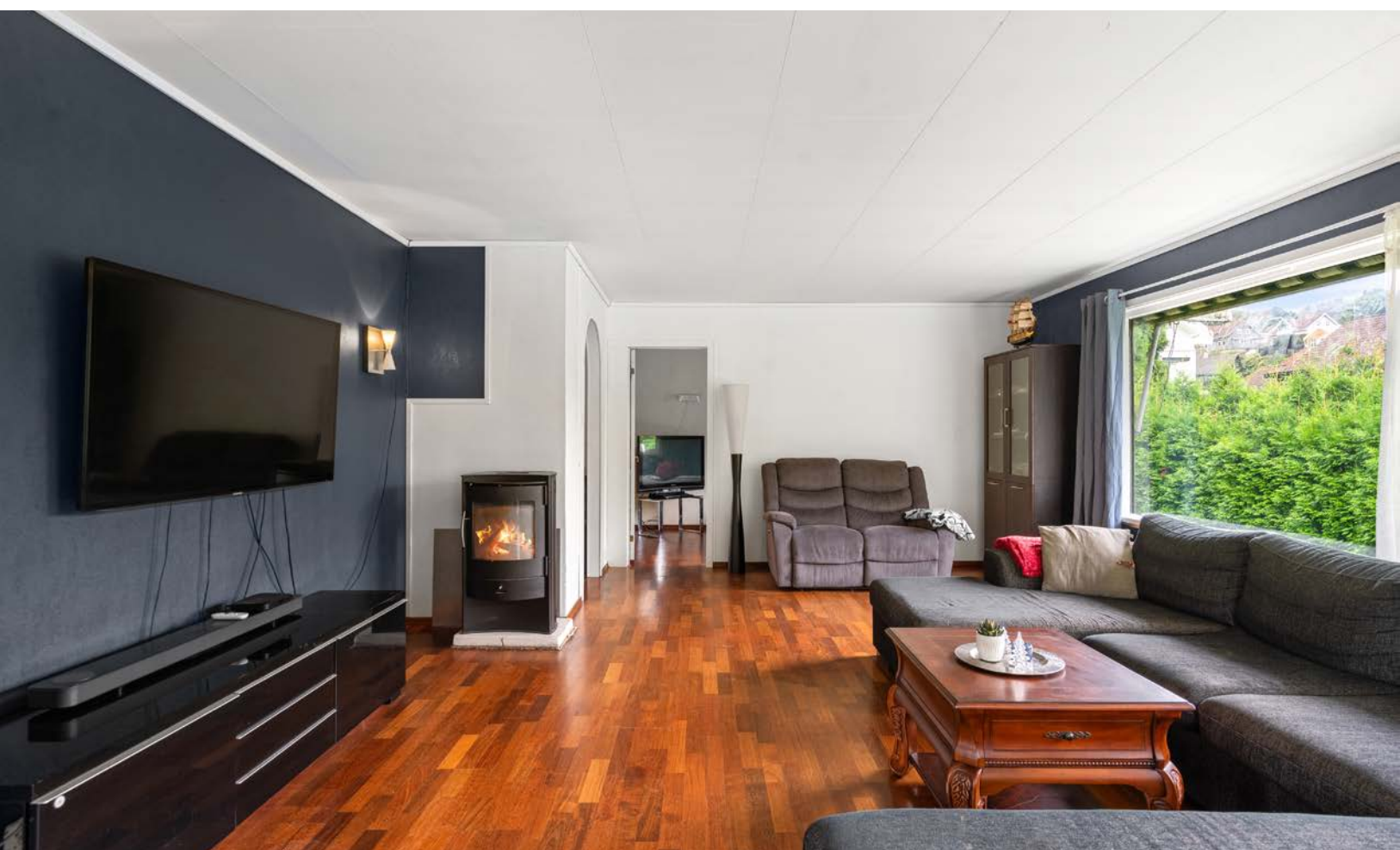




REPUBLIQUE
ST. LAZARE
PIGALLE
CHAMPS-ÉLYSÉES
BASTILLE
MUSEE DU LOUVRE
TOUR EIFFEL
NOTRE DAME
ARC DE TRIOMPHE
ST. GERMAIN
CONCORDE
PARIS
MUSEE D'ORSAY
SACRE-COEUR







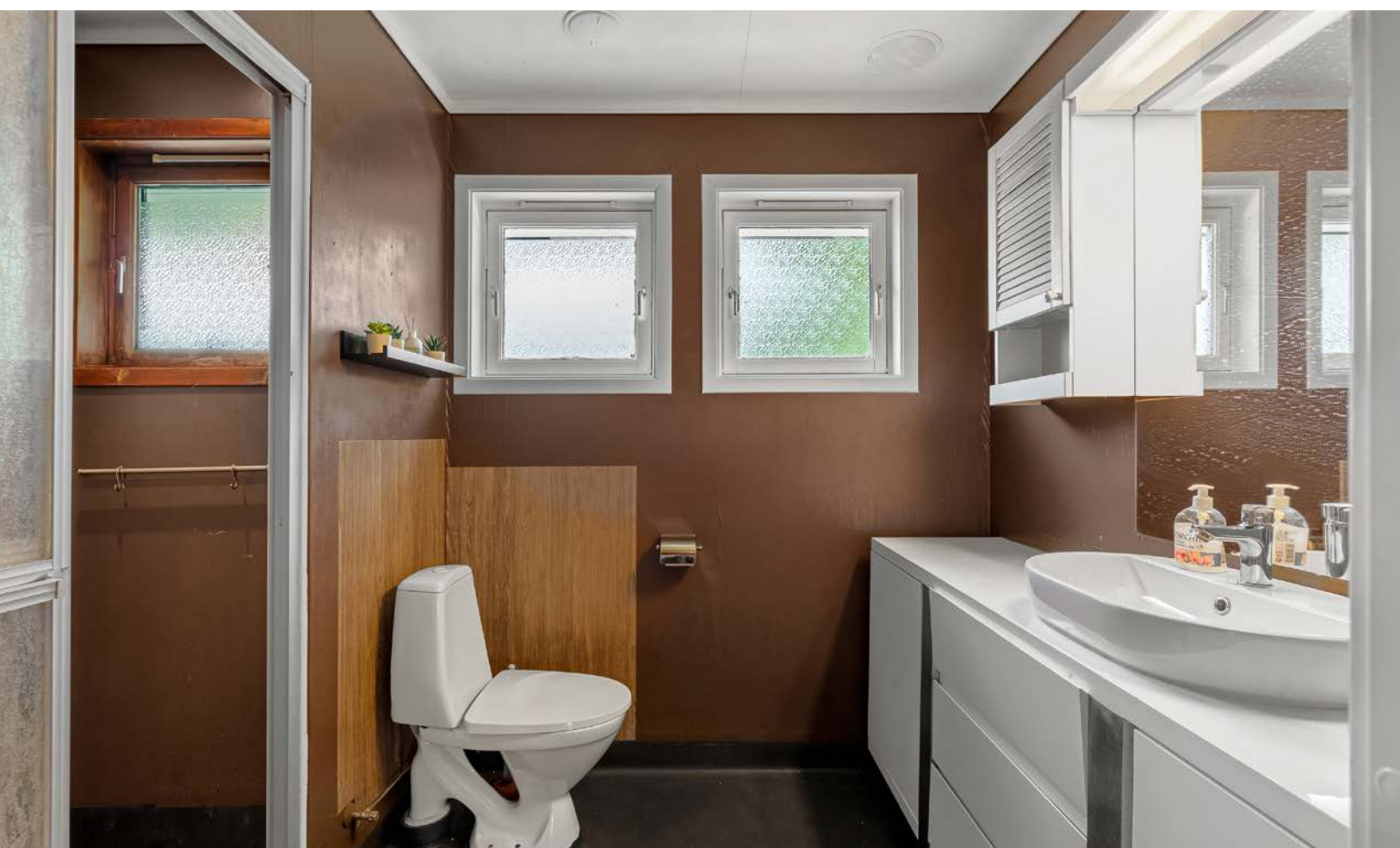


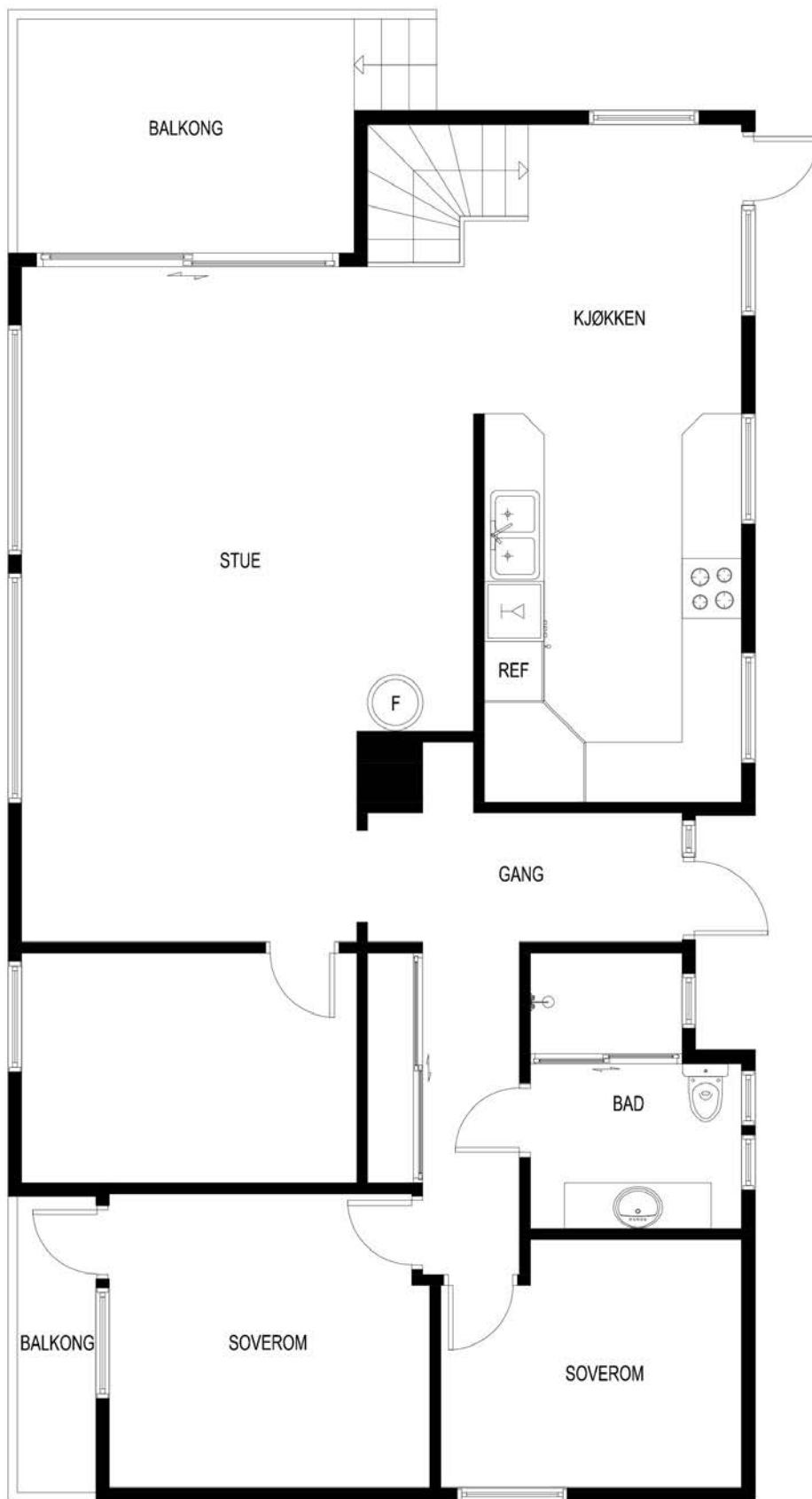




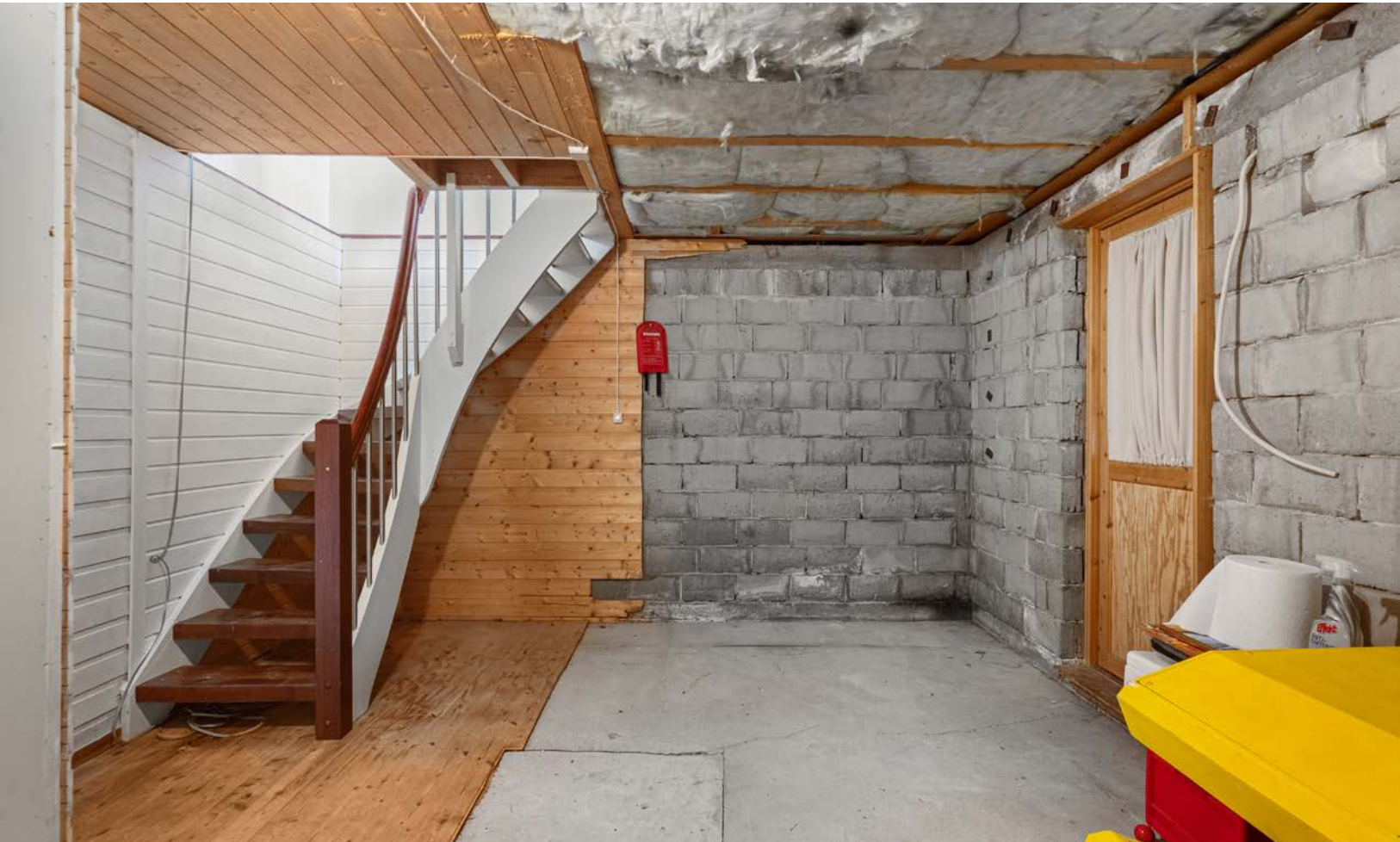


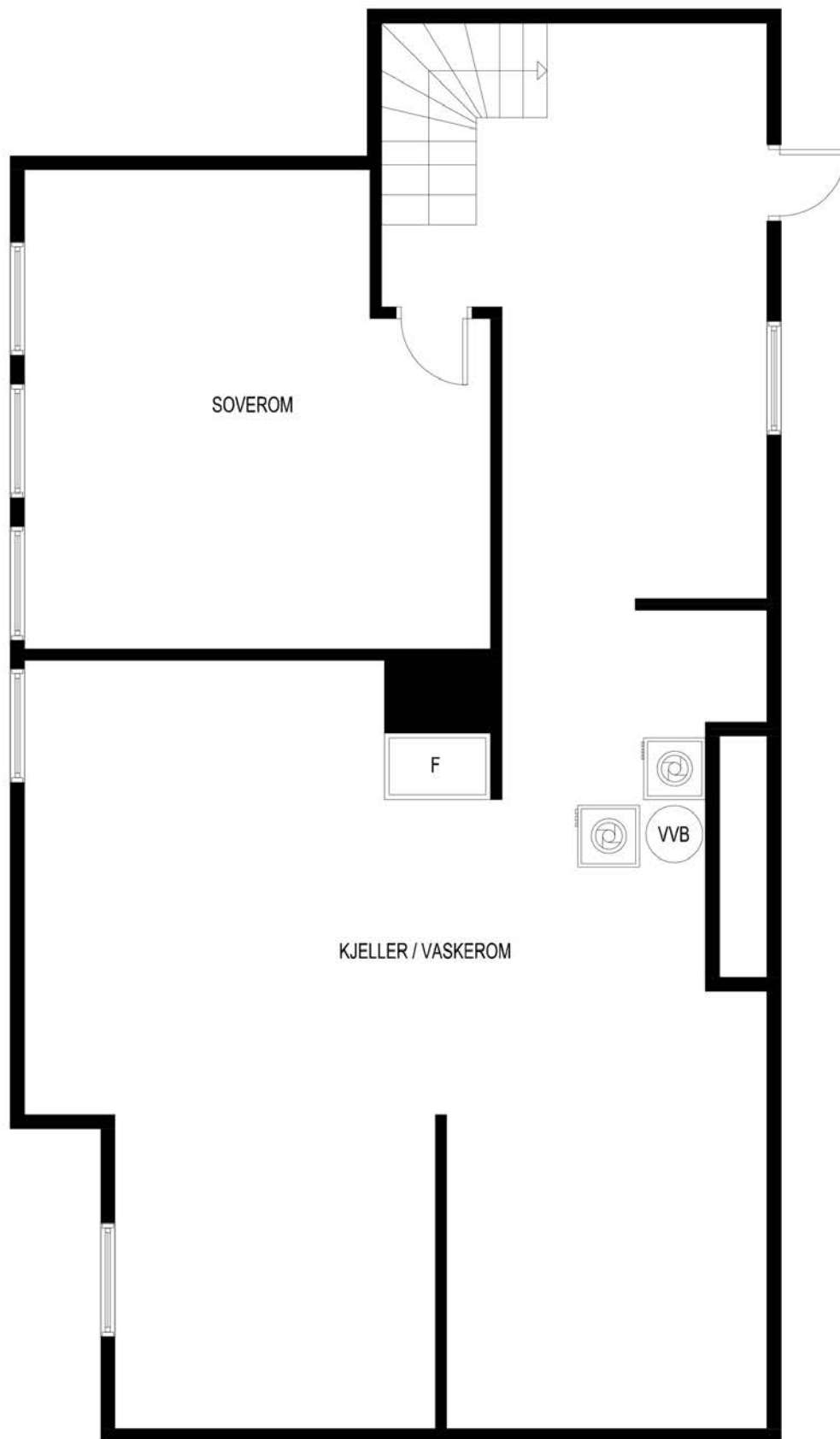
















Vedlegg

Figgenveien 37

4332 FIGGJO

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1980

BRA: 221 m²

BRA-i: 190 m²



Samlet vurdering

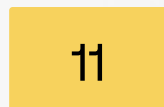
TG-0



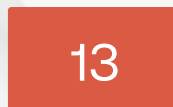
TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/16594>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

Drenering

Oppsummering

TG 3 drenering på grunn av blant annet at terreng har fall mot grunnmur noen steder og tak-nedløp mangler på flere nedløp. Tak-nedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fukt-belastning. Det gjøres oppmerksom på at plast-tank (i forbindelse med avløp) som står i kjeller er under nivå på kjellergulv og det registreres vann under.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger. Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Fall på terreng rundt boligen og avløp fra takrenner bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Drenering er byttet av tidligere eier og dokumentasjon foreligger ikke. Grunnmurs-plast er synlig på del av grunnmur og topplist er montert. For bytte av drenering rundt hele boligen vil prisoverslag være over 300 000 kr.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 3 grunnmur på grunn av blant annet sprekker i pussede flater og deler av grunnmur er ikke ferdigstilt/pusset. Større sprekke på gulv i kjeller er observert. Bør undersøkes over tid og utbedring foretas. På innvendig grunnmur mot overbygg/støpt plate mot kjeller registreres saltutslag på vegg/fukt-innsig mellom dekke og grunnmur. Det må vurderes å støpe nytt dekke.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes/ferdigstilling av pussede flater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter skal sikres med rekkverk. TG 3 på grunn av blant annet rekkverk ikke er montert, sprekker i pussede flater og ujevnheter på støpt plate over inngang til kjeller.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Montere rekkverk etter gjeldene standard.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue og utvendig. TG 3 balkong på grunn av blant annet rekkverk er for lavt og konstruksjoner/fundament er ikke fagmessig satt opp.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å fjerne balkong og bygge ny balkong med fundament/konstruksjoner etter gjeldene standard.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong med adkomst fra soverom bygget i trekonstruksjoner dekket med terrassebord i trevirke. Høyde på rekkverk 86 cm og har for stor avstand mellom spiler etter dagens standard. TG 3 på grunn av blant annet konstruksjon/bærende konstruksjon er på-skjøtet bjelker fra byggeår. Arbeid er ikke fagmessig utført.

Anbefalte tiltak

Eventuelt montere drager med søyler/fundament under.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 3 vindu og dører på grunn av blant annet flere punkterte vindu, fukt/råte på noen vindu/dører og utvendig omramming er ikke fagmessig utført.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.

Anbefalte tiltak

Bytte av dører og vindu må påregnes i tiden som kommer.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG 3 loft på grunn av blant annet det registreres svertesopp/muggsopp i undertak. Kaldt loft er ventilert med papp-skuffer mellom sperr etter byggemåte fra byggeår. Ingen inndekning av pipe-gjennomføring. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Man kan kun anta at diffusjonssperre (plastfolie) er etablert etter gjeldene anvisning. Loftstrapp uten tetting/isolasjon og varm luft kan stige og kondensere på sutak.

Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å sette inn kiler for å øke luftespalte mellom isolasjon og su-tak. (felt med liten luftespalte). Tiltak mot svert-sopp må påregnes. Prisoverslag for tiltak mot sverte-sopp. Tilstand bør ses i sammenheng med eventuelt bytte av yttertak/pipehatt på pipe over tak. Prisoverslag for bytte av yttertak over 300 000 kr.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

TG 3 renner og nedløp på grunn av blant annet flere nedløp mangler og overflatevann går til bakke.

Anbefalte tiltak

Bytte av renner og nedløp må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggeteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket TG 3.
Stige-trinn på tak til pipe er montert.

Anbefalte tiltak

Snø-fangere på tak er ikke montert. Eventuelt montere snø-fanger må ses i sammenheng med bytte av yttertak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

TG 3 på grunn av vann i grunn under plast-tank til avløp.
Det anbefales at forhold kontrolleres av rør-legger og eventuelt behov for tiltak/prisoverslag.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke.
TG 3 på grunn av blant annet flere løse ledninger i kjeller.
Det anbefales å koble ut sikringer i kjeller til el-kontroll er foretatt.

Anbefalte tiltak

Det registreres berørings-fare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak/prisoverslag vurderes deretter. Prisoverslag for el-kontroll ca 15 000 kr.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering

TG 3 bad på grunn av blant annet fall på gulv mot dør. Etter dusjing blir det liggende igjen noe vann på gulv i dusj-sone. Terskel til våt-sone er høyere enn terskel på dør og det vil være fare for at lekkasjevann kan renne ut gjennom dør. Vindu er plassert i våt-sone og fukt/råteskade på vindu er observert. Bytte av vindu må påregnes.

Anbefalte tiltak

Det gjøres oppmerksom på at bad har overgått sin forventet brukstid og renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Øvrig: Garasje.

Oppsummering

TG 3 garasje på grunn av blant annet fukt/råteskade på ytterledning. Ytterledningen ikke fagmessig satt opp. Taknedsløp til takrenner mangler på et nedløp. Terreng fra nabo har fall mot garasje. Garasje fremstår ellers med samme slitasje som for bolig.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Yttervegger

Oppsummering

Noen sprekkdannelser i panel grunnet normal uttørking.

TG 2 ytterkledning på grunn av blant annet spredt fukt/råteskade.

Det registreres luftespalte i underkant av kledning. Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk.

Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke/konstruksjoner TG 2. Dette vil gi redusert forventet brukstid.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.

Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en avstand fra bakker til ytterkledning på 15 cm.

Bytte av dårlig kledning må påregnes i tiden som kommer.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra kaldt loft.

Noe svai/sig i takkonstruksjon er observert.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Takkonstruksjon er luftet med papp-skuffer mellom sperr etter byggemåte fra byggeår. Noen steder er lufting redusert og t beskrevet under loft. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Takstein fremstår ellers som slitt. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales årlig kontroll av taktekking.

Halvårlig rensk av nedløpsrør. Omlegging/bytte av tekking på påregnes i tiden som kommer. Prisoverslag over 300 000 kr.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 2 cm TG 2. Stedvis noe knirk TG 2. Noe retningsavvik i gulv er registrert. (normalt i.h.h. til alder/ byggeår).

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder.

Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden.

Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3.

Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2.

Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3.

Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegl-piper. Om det er en luft-kanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstands-kravet er 30cm foran ilegget på ovn. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke.

Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 - 30 år. Erfaringsmessig ser vi at teglsteins-piper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier. Kjøkken fremstår med normal slitasje TG 2. Håndtak til flere skuffer mangler.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test.

Det gjøres oppmerksom at kjøkken- avtrekk har overgått sin garantitid (5 år) med risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Trapp

Oppsummering

Trapp med hånd-rekke på en side TG 2. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

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

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk TG 2.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere Waterguard - trådløs alarm.

Bygningsdeler med TG-IU

Ventilasjon

Oppsummering

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.

Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

Vær oppmerksom på!

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

TV stue i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.4.2024

Rapportdato
22.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Otto Johann Brekke**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings-sakkyndig? **Ja**

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygnings-sakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**
Firma: **Teft Eiendom A/S**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**

Telefon: **91174769**
Epost: **terje@tefteiendom.no**



Medlem av
NITO

Om bygnings-sakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

Informasjon om boligen

Adresse: **Figgeneveien 37, 4332 Figgjo**

Kommunenr: **1108** Gårdsnr: **28** Bruksnr: **269** Festenr:

Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:

Byggeår: **1980 - Ref. brukstillatelse.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Skrånet tomt.

Belegningsstein i gårdsrom.

Grøntareal beplantet med plen.

OM BYGGEMETODEN

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker som er pusset.

Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak med valm teknet med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Gulv-plank på gulv. Trepanel på vegg og tak.

1 Etasje. Fliser og parkett på gulv. Tak tak-plater 60 X 120. Malt vegg.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk.

1 Etasje. Elektrisk. Panelovner. Vedovn i stue.

PARKERING

Parkering i garasje og gårdsrom.

KONLUSJON

Boligen fremstår som fra byggeåret og fremstår slitt TG 2

Det gjøres oppmerksom på at boligen har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/renovering må påregnes i tiden som kommer.

Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 13 stk TG 3 og 11 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.

Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Kjeller fremstår som uinnredet rå-kjeller.

Isolasjon mangler på deler av tak i kjeller TG 2. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Bom (hulrom under) i fliser på kjøkken TG 2.

Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

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 arealstandard (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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	93	93	0	0	0
1. etasje	128	97	31	0	9
Totalt m²	221	190	31	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	93	17	76	TV stue.	Uinnredet rå- kjeller.
1. etasje	97	97	0	Entre/gang, trapp, 3 soverom, bad, kjøkken, stue.	
Totalt m²	190	114	76		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/ S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet. Tv stue i kjeller 17 m2.

Balkong med adkomst fra soverom 1 etasje 2, 3 m2. Balkong med adkomst fra stue 1 etasje 7 m2. Garasje 31 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunnmur med blokker som er pusset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Drenering er byttet på 3 sider av boligen.
Arbeid er utført av tidligere eier. Årstall er usikkert og dokumentasjon foreligger ikke.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

TG 3 drenering på grunn av blant annet at terreng har fall mot grunnmur noen steder og taknedløp mangler på flere nedløp. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fukt-belastning. Det gjøres oppmerksom på at plast-tank (i forbindelse med avløp) som står i kjeller er under nivå på kjellergulv og det registreres vann under.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldri-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.
Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Fall på terreng rundt boligen og avløp fra takrenner bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Drenering er byttet av tidligere eier og dokumentasjon foreligger ikke. Grunnmurs-plast er synlig på del av grunnmur og topplist er montert. For bytte av drenering rundt hele boligen vil prisoverslag være over 300 000 kr.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.
Ste

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur med blokker som er pusset.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

TG 3 grunnmur på grunn av blant annet sprekker i pussede flater og deler av grunnmur er ikke ferdigstilt/pusset. Større sprekke på gulv i kjeller er observert. Bør undersøkes over tid og utbedring foretas. På innvendig grunnmur mot overbygg/støpt plate mot kjeller registreres saltutslag på vegg/fukt-innsig mellom dekke og grunnmur. Det må vurderes å støpe nytt dekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes/ferdigstilling av pussede flater.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Sprekker i gulv TG 2-



Større sprekk i kjellergulv.



6.3 Støttemur



Støttemur ved garasje.



Støttemur/platting ved inngang.



Sprekker i pussede flater.

Beskrivelse

Støttemur oppført i betong og blokker som er pusset.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter skal sikres med rekkverk.

TG 3 på grunn av blant annet rekkverk ikke er montert, sprekker i pussede flater og ujevnheter på støpt plate over inngang til kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Montere rekkverk etter gjeldene standard.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Rom under terreng



På innvendig mur i kjeller mot plattning ved inngang er det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Det må vurderes å støpe nytt dekke ved inngang og bør ses i sammenheng med drenering av grunnmur.



Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.

6.5 Balkong, terrasse, plattning



Type

Balkong

Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue og utvendig.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue og utvendig. TG 3 balkong på grunn av blant annet rekkverk er for lavt og konstruksjoner/fundament er ikke fagmessig satt opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å fjerne balkong og bygge ny balkong med fundament/konstruksjoner etter gjeldene standard.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.6 Balkong, terrasse, platting



Type Balkong

Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Terrassebord og rekkverk er av nyere dato.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Balkong med adkomst fra soverom bygget i trekonstruksjoner dekket med terrassebord i trevirke. Høyde på rekkverk 86 cm og har for stor avstand mellom spiler etter dagens standard. TG 3 på grunn av blant annet konstruksjon/bærende konstruksjon er på-skjøtet bjelker fra byggeår. Arbeid er ikke fagmessig utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eventuelt montere drager med søyler/fundament under.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.7 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

TG 3 vindu og dører på grunn av blant annet flere punkterte vindu, fukt/råte på noen vindu/dører og utvendig omramming er ikke fagmessig utført.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dører og vindu må påregnes i tiden som kommer.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.8 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er skiftet kledning på fasade ved inngang.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Noen sprekke-dannelser i panel grunnet normal uttørking.
 TG 2 ytterkledning på grunn av blant annet spredt fukt/råteskade.
 Det registreres luftespalte i underkant av kledning. Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
 Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk.
 Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke/konstruksjoner TG 2. Dette vil gi redusert forventet brukstid.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
 Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en avstand fra bakker til ytterkledning på 15 cm.
 Bytte av dårlig kledning må påregnes i tiden som kommer.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-3**

TG 3 loft på grunn av blant annet det registreres svertesopp/muggsopp i undertak. Kaldt loft er ventilert med papp-skuffer mellom sperr etter byggemåte fra byggeår. Ingen inndekning av pipe-gjennomføring. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær.
 Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Man kan kun anta at diffusjonssperre (plastfolie) er etablert etter gjeldene anvisning. Loftstrapp uten tetting/isolasjon og varm luft kan stige og kondensere på sutak.
 Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sette inn kiler for å øke luftespalte mellom isolasjon og su-tak. (felt med liten luftespalte).

Tiltak mot svert-sopp må påregnes. Prisoverslag for tiltak mot sverte-sopp. Tilstand bør ses i sammenheng med eventuelt bytte av yttertak/pipehatt på pipe over tak. Prisoverslag for bytte av yttertak over 300 000 kr.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**



Flere koblinger/høytalere ligger åpen på loft og isolasjon mangler.



6.10 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-3
TG 3 renner og nedløp på grunn av blant annet flere nedløp mangler og overflatevann går til bakke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bytte av renner og nedløp må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Takkonstruksjon med preste takstoler bygget etter byggemåte fra byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra kaldt loft. Noe svai/sig i takkonstruksjon er observert.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Takkonstruksjon er luftet med papp-skuffer mellom sperr etter byggemåte fra byggeår. Noen steder er lufting redusert og t beskrevet under loft. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

6.12 Taktekking



Type tekking Betongstein

Inspisert fra Via stige

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Takstein fremstår ellers som slitt. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales årlig kontroll av taktekking. Halvårlig rensk av nedløpsrør. Omlegging/bytte av tekking på påregnes i tiden som kommer. Prisoverslag over 300 000 kr.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

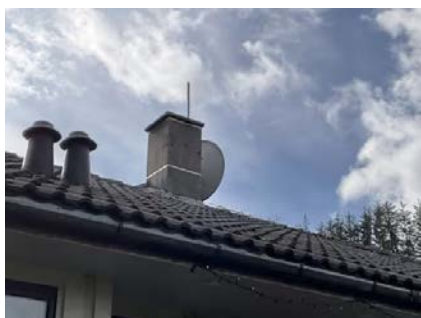
Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Etter byggeteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket TG 3. Stige-trinn på tak til pipe er montert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snø-fangere på tak er ikke montert. Eventuelt montere snø-fanger må ses i sammenheng med bytte av yttertak.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 2 cm TG 2. Stedvis noe knirk TG 2. Noe retningsavvik i gulv er registrert. (normalt i.h.h. til alder/ byggeår).	
Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.	
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja



Ved ovn står på siporex stener.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegl-piper. Om det er en luft-kanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstands-kravet er 30cm foran illeget på ovn. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke.

Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år. Erfaringsmessig ser vi at teglsteins-piper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier. Kjøkken fremstår med normal slitasje TG 2. Håndtak til flere skuffer mangler.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Avtrekk fungerer med enkel test.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk fungerer med enkel test. Det gjøres oppmerksomt at kjøkken- avtrekk har overgått sin garantitid (5 år) med risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
TV stue i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.	
Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom: a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Trapp med åpne trinn i trekonstruksjoner.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	
Trapp med hånd-rekke på en side TG 2. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.	
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.	

6.19 Avløpsrør



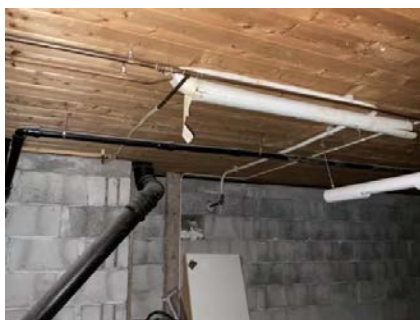
Avløp går til innvendig tank i plast.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Plast-tank til avløp er ny etter byggeår. Alder er ukjent. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
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



Det registrert vann under plast-tank TG 3.

Oppsummering av avløpsrør	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG 3 på grunn av vann i grunn under plast-tank til avløp. Det anbefales at forhold kontrolleres av rør-legger og eventuelt behov for tiltak/prisoverslag.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad



Det er stor avstand mellom oppheng/klammer på avløps-rør.



Rør til lufting av av kloakk på loft er kun delvis isolert TG 2.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobber 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år. Innvendige vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.</p>	

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Ja
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-3
Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke. TG 3 på grunn av blant annet flere løse ledninger i kjeller. Det anbefales å koble ut sikringer i kjeller til el-kontroll er foretatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det registreres berørings-fare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak/prisoverslag vurderes deretter. Prisoverslag for el-kontroll ca 15 000 kr.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.22 Varmtvannsbereider

Plassering bereder
Bereider står i kjeller.
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
	2018. Opplysning gitt av eier.
Størrelse	
	200 liter
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk TG 2. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere Waterguard - trådløs alarm.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon.	

6.24 Våtrom: Bad.



Sprekker på belegg/membran TG 3.

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
TG 3 bad på grunn av blant annet fall på gulv mot dør. Etter dusjing blir det liggende igjen noe vann på gulv i dusj-sone. Terskel til våt-sone er høyere enn terskel på dør og det vil være fare for at lekkasjevann kan renne ut gjennom dør. Vindu er plassert i våt-sone og fukt/råteskade på vindu er observert. Bytte av vindu må påregnes.	

Anbefalte tiltak

Det gjøres oppmerksom på at bad har overgått sin forventet brukstid og renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.25 Øvrig: Garasje.



Beskrivelse

Garasje bygget med ringmur/plate i sted-støpt betong. Vegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Saltak med valm tekket med takstein.

Oppsummering av øvrig

TG-3

TG 3 garasje på grunn av blant annet fukt/råteskade på ytterkledning. Ytterkledningen ikke fagmessig satt opp. Taknedsløp til takrenner mangler på et nedløp. Terreng fra nabo har fall mot garasje. Garasje fremstår ellers med samme slitasje som for bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Deler av kledning er ikke ferdigstilt.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1405240005	
Selger 1 navn	
Otto Johann Brekke	
Gateadresse	
Figgenveien 37	
Poststed	Postnr
FIGGJO	4332
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	storebrand
Polise/avtalenr.	2565583

Document reference: 1405240005

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

Initialer selger: OJB

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Malt vegger og gulv og skifta vask

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Avløp og kloakk fra ståltank i kjeller pumpes pga. To meter høyde meter opp til kommunalt avløp, i 2014 eller 2015 var det rustet hull i tanken, og kjøpte ny plastikk tank og vakuumpumpe og hadde rørlegger og elektriker som monterte dette (kostnad ca. 55000 kr).
Arbeid utført av	Husker ikke

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

Nei Ja

Beskrivelse	I kjeller er d saltslag noen plasser, men forrige eier hadde gravemaskin og fikset drenering rundt huset så det er grunnen til det
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Setning i kjellergulv
-------------	-----------------------

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

Nei Ja

Beskrivelse	Mus på loftet, men fanget med musefelle
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egen bygget terrasse utifra stue og en utifra soverommet

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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: 1405240005

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Otto Johann Brekke	6e4f1fdb6de43fec193a77e9 af2bf9f89ec2f809	16.04.2024 16:23:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405240005

- 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>



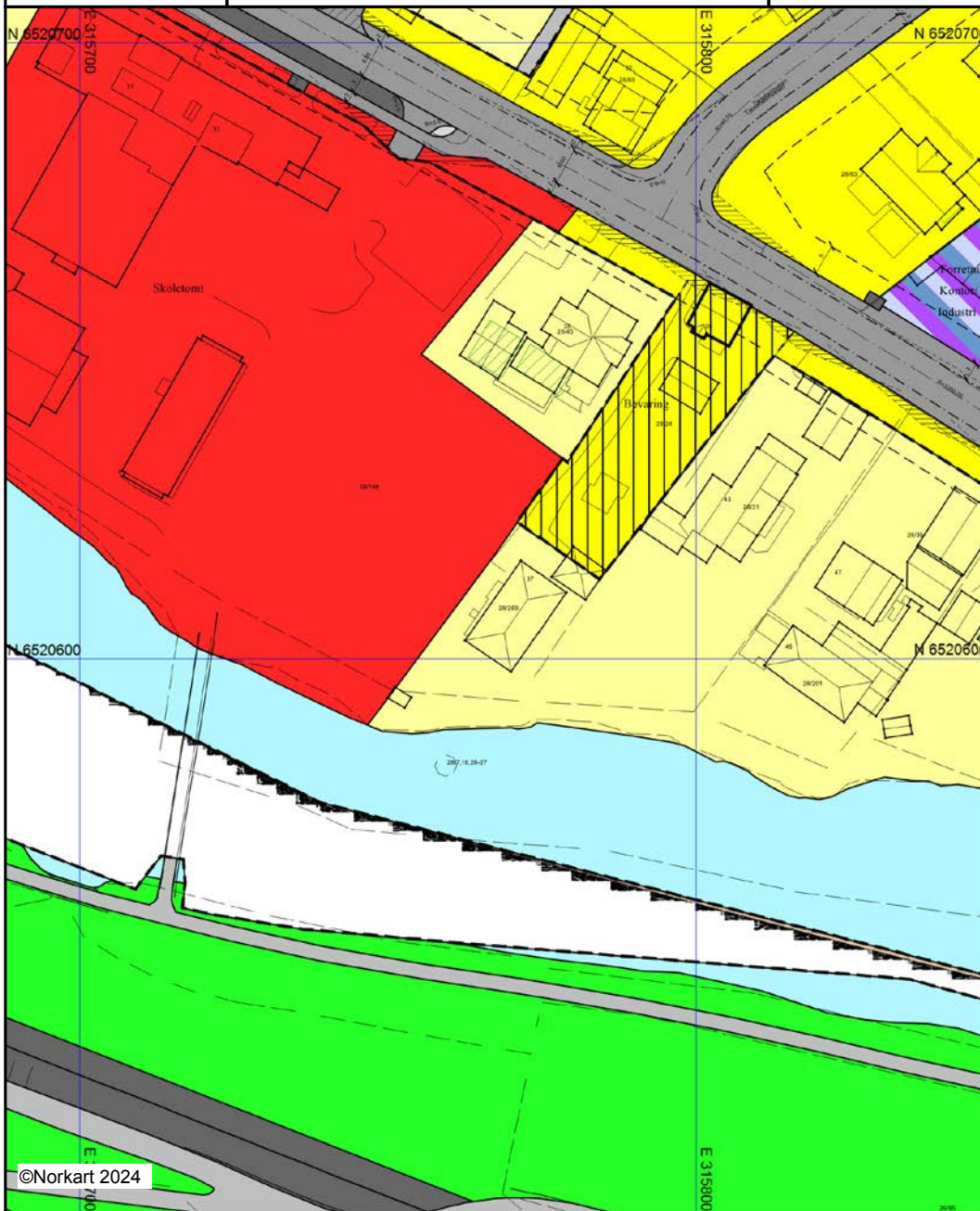
Sandnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 28/269
Adresse: Figgeneveien 37
Utskriftsdato: 30.01.2024
Målestokk: 1:1000































































































UTM-32



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

Tegnforklaring

 Tiltak	Bygning/Tiltak	 Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198)	Bolig/Forretning
VEG		 Forretning/Kontor/Industri	
	Annet vegareal	 Annet kombinert formål	
	Avgrensning mot annet vegareal	Stedsnavn og andre tekster	
	Autovern på bro	Abc Navn på samferdsel	
	Vegdekkekant på bro	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198)	
	Autovern		Grense for restriksjonsområde
	Gangfeltavgrensning		Grense for bevaringsområde
Eiendomsinformasjon		Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)	
	Eiendomsgrense		Boligbebyggelse
	Eiendomsteig		Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
Abc Gårds- og bruksnummer			Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
Bygninger			Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Bygningsdelelinje		Lekeplass
	Taksprang Bunn		Bolig/forretning
	Takriss	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
	Takoverbygg kant		Veg
	Trapp inntil bygg, kant		Kjøreveg
	Veranda		Fortau
	Bygningslinje		Gang/sykkelveg
	Taksprang		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Mønelinje		Annen veggrunn - grøntareal
Jernbanedata			Holdeplass/plattform
	Jernbane spomidt		Parkering
Adresser			Parkeringsplasser med bestemmelser
Abc Adresspunkt tekst			Trase for teknisk infrastruktur
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §)		Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Turveg
	Frittliggende småhusbebyggelse		Friområde
	Offentlig barnehage	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft	
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Naturvern
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag	
	Almenntilleggsforsamlingslokale (grendehus mv.)		Naturområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)		Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)	
	Offentlige trafikkområder		Faresone - Flomfare
	Kjøreveg		Sikringsone - Frisikt
	Gate med fortau		Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
	Annen veggrunn		Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gang-/sykkelveg	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL	
	Bussholdeplass		Sikringsonegrense
	Jernbane	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)			Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Friområder		Planens begrensning
	Anlegg for idrett og sport		Formålsgrense
	Friområde i sjø og vassdrag		Regulert tomtegrense
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §)			Eiendomsgrense som skal oppheves
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Frisiktsone ved veg		Byggegrense
	Naturvernomsråde (på land)		Bebyggelse som inngår i planen
	Naturvernomsråde i sjø og vassdrag		Regulert senterlinje
	Bevaring av bygninger og anlegg		Frisiktslinje
	Bevaring av bygninger		Regulert kant kjørebane
	område for særskilte anlegg		Regulert støttemur
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §)			Målelinje/Avstandslinje
	Fellesområder		Avkjørsel
	Felles avkjørsel	Abc Påskrift feltnavn	
	Felles gangareal	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål	
	Felles parkeringsplass	Abc Påskrift areal	
	Felles lekeareal for barn	Abc Påskrift bredde	
	Felles grøntanlegg	Abc Påskrift radius	
		Abc Påskrift plantilbehør	

Reguleringsplan for Håland, Figgjo

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6501

Saksnummer

1. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, med våningshus i 1 eller 1 ½ etasje, og garasje i 1 etasje. Hvor terrengforholdene tillater det, kan det bygges i 1 etasje med underetasje.
2. Før det finner sted bebyggelse i et kvartal, skal det foreligge bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet for hele kvartalet. Bygningene plasseres i forhold til gater og byggelinjer overensstemmende med bebyggelsesplanen, og med den møne-retning som den fastsetter.
3. Bygningenes takvinkel som fastsettes av bygningsrådet, skal fortrinnsvis være ens for samme husrekke.
4. Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises garasjeplass for 1 bil pr. leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med våningshuset. I tillegg til garasje skal vises minst 1 oppstillingsplass pr. leilighet på egen grunn.
5. Våningshusenes størrelse må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Uthus og garasjer må ikke være over 30 m².
6. Forretninger og bilservicestasjoner tillates bare oppført i de tomter som er avsatt til dette formål.
7. Gjerder mellom naboer og mot veg skal ikke være høyere enn 0,8 m. Bygningsrådet kan tillate at gjerde sløyfes og erstattes med lav hekk eller busker. Tillatelse til hekk gis ikke ved vegkryss.
8. Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.
9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - når særlige grunner taler for det -tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
24.11.2005	200504860	Den fraskilte parsell av gnr. 28, bnr. 82 og 87 tillates bebygd med en boenhet.
20.06.2014	14/03676	Gnr. 28, bnr. 108 tillates bebygd med <u>en boenhet</u> .
18.04.2017	15/11071	Gnr 28 bnr 159 – gjelder for alle tre tomtene på eiendommen: BYA = 40 % (inkludert bolig, garasje, biloppstillingsplass og utvendig bod). Det tillates kun en boenhet pr. bolig/tomt. Boligene kan bygges med to etasjer over underetasje.

		Høyde overkant gulv u. etasje, bolig 1 = 92,2, bolig 2 = 92,5 og bolig 3 = 92,8.
09.04.2019	18/13372	Gjelder for gnr 28 bnr 159 og fradelt tomt: Boligene skal bygges med 2 etasjer, der underetasjen bygges inn i terrenget slik at bare en etasje er synlig mot grensen i nord-øst. Boligene skal bygges med pulttak. Kotehøyde gulv underetasje bolig mot vest = 93,5, kotehøyde gulv underetasje bolig mot øst = 92,7. Maks øvre gesimshøyde = 7,0 m. Garasje/carport kan bygges utenfor regulert byggesone på tomtene. Nødvendige trapper, forstøtningsmurer o.l. kan bygges utenfor regulert byggesone på tomtene.
29.01.2020	19/14513	Gjelder for gnr 28 bnr 105 med følgende tillegg: BYA = 40% (bolig, garasje, bod og parkering). Boligen skal bygges med saltak eller pulttak, boligen kan bygges med to etasjer over underetasjen. Det tillates takterrasse på garasjen, avstandserklæring er underskrevet av bnr 120 og bnr 135 slik at takterrassen kan tillates nærmere enn 4 m fra berørt nabogrense. Garasjen kan bygges med maks BYA = 50m ² .



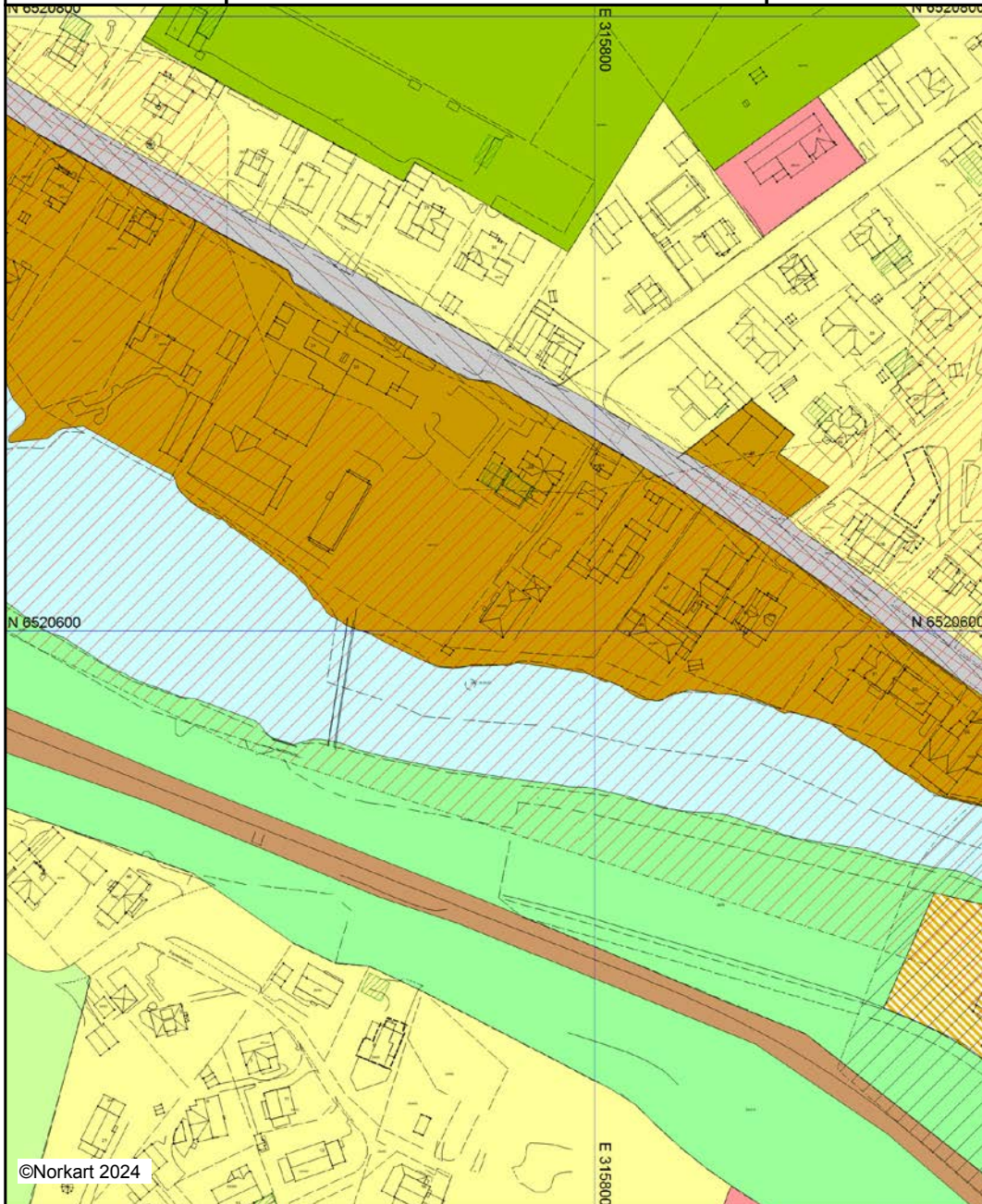
Sandnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/269
Adresse: Figgenveien 37
Utskriftsdato: 30.01.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	Tiltak
	BygningTiltak
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Autovern på bro
	Vegdekke kant på bro
	Autovern
	Gangfeltavgrensning
	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis</i>
	Veg - nåværende
	Bane- nåværende
	<i>Eiendomsinformasjon</i>
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11</i>
	Grønnstruktur - nåværende
	<i>Bygninger</i>
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsavgrensning på tiltak
	Vegg frittstående
	<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu</i>
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	<i>Jernbanedata</i>
	Jernbane spomidt
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i</i>
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>
	Faresone grense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Sykkelveg - nåværende
	Kollektivtrase- nåværende
	<i>Adresser</i>
Abc	Adressepunkt tekst
	<i>Stedsnavn og andre tekster</i>
Abc	Navn på samferdsel



Sandnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 28/269
Adresse: Figgenveien 37
Dato: 30.01.2024
Målestokk: 1:1000






















































UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

	Bygning/Tiltak		Veranda
Kulturminner			Bygningslinje
	Kulturminner, verneverdig		Taksprang
	Kulturminner, under vurdering		Mønelinje
Matrikkelkart			<i>Stedsnavn og andre tekster</i>
	Grunneiendom	Abc	Navn på samferdsel
	Hjelpelinje fiktiv		
	Hjelpelinje vannkant		
	Grense <= 10 cm		
	Grense <= 30 cm		
	Grense < 200 cm		
VEG			
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Gang/Sykelveg på bro		
	Gang/Sykelveg		
	Autovern på bro		
	Vegdekkkant på bro		
	Vegdekkkant		
	Autovern		
	Gangfeltavgrensning		
	Veg		
	Veggrøft åpen		
Ledningsnett			
	Mast		
	Sluk		
	Kumlokk		
Matrikel Bygning			
	Bygning, Boligbygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, uten Bygningspunkt		
Høydeinformasjon			
	Høydekurve 5m		
	Høydekurve 1m		
	Forsenkningkurve 5m		
	Forsenkningkurve 1m		
Innsjøer og vassdrag			
	Kanal/Grøft		
Eiendomsinformasjon			
Abc	Gårds- og bruksnummer		
Bygningsmessige anlegg			
	Annet gjerde		
	Steingjerde		
	Tribune		
	Trapp		
	Lodrettforstøtningsmur		
	Bru		
Jernbanedata			
	Jernbane spornmidt		
Adresser			
Abc	Adressepunkt tekst		
Bygninger			
	Bygningsdelelinje		
	Taksprang Bunn		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		



Sandnes kommune

Ledningskart

Eiendom: 28/269
Adresse: Figgenveien 37
Dato: 30.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2024

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

Sandnes kommune
Bygningssjefen

EE/bh.
ark.28/269.

Herr Øyvind Grødem,
Håland,

4332 Figgjo.

B R U K S T I L L A T E L S E

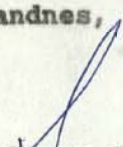
Ansvarshavende:	Nils Markussen	Gnr.....	28
Byggemelder:	Brødr. Fjogstad	Bnr.....	269
Bygningens art:	Enebolig	Matr.nr.....	
Netto-areal:	95m ²	
Konstruksjon:	Bindingsverk	Sak nr	348/79.....
Oljetank:	x		


I henhold til besiktigelse den 6.6.80 meddeles brukstillatelse for Deres bolighus.

Følgende arbeider gjenstår:

- Innvendig: 1. Montering av ovn.
- Kjeller: 1. Puss av grunnmursveggene.
2. Oppsetting av innredning.
- Utvendig: 1. Montering av bi-trapp.
2. Rekkverk på inngangs- bitrapp + kjellerhalsen.
3. Puss av grunnmursveggene.

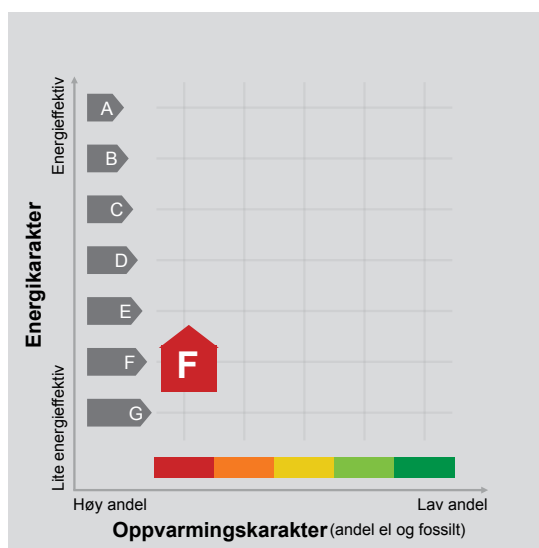
Sandnes, den 10. juni 1980.


Kaare Christiansen
bygningssjef


Ernst Evensen
avd.ing.

ENERGIATTEST

Adresse	Figgenveien 37
Postnummer	4332
Sted	FIGGJO
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	269
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	170016629
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	116353a0-2da2-47e8-8480-f86deb41146d
Dato	27.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering tetningslister

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Figgerveien 37
Postnummer: 4332
Sted: FIGGJO
Kommune: Sandnes
Bolignummer: H0101
Dato: 27.04.2024 16:59:38
Energimerkenummer: 116353a0-2da2-47e8-8480-f86deb41146d

Kommunennummer: 1108
Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 269
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 170016629

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømførbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Figgenveien 37

Nabolaget Figgjo/Tjessheim - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sandnes International School Linje 23, X39, N95	2 min 0.1 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	10 min 7.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 24.2 km
Stavanger Sola	23 min

Skoler

Sandnes International School (1-8 kl.) 73 elever, 6 klasser	2 min 0.2 km
Figgjo skole (1-10 kl.) 360 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	11 min 9.9 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	12 min 9.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

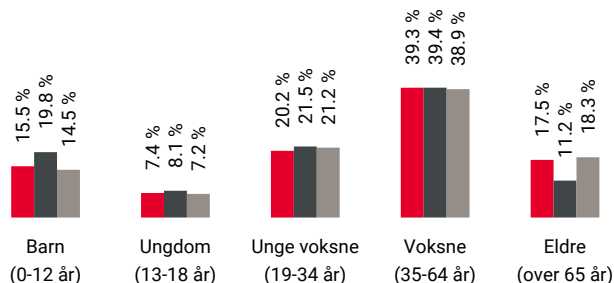
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Figgjo/Tjessheim	728	284
Ålgård/Figgjo	11 846	4 667
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Engleongane barnehage (1-5 år) 26 barn	3 min 0.2 km
Figgjo barnehage (1-5 år) 104 barn	24 min 1.8 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 2.3 km


Dagligvare

Joker Figgjo	3 min
Rema 1000 Opstadveien	25 min


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

 Støynivået
Lite støynivå 86/100

 Gateparkering
Lett 85/100

Sport

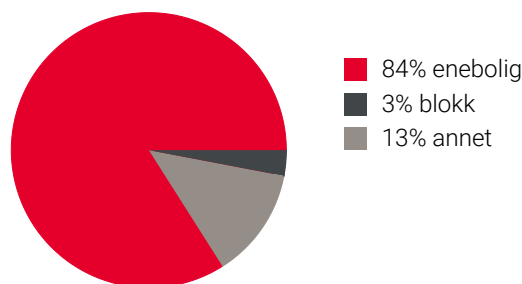
 Figgjohuset og Figgjo stadion 2 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.2 km

 Såtaveien balløkke 19 min 
Ballspill 1.5 km

 NorFit 24/7 25 min 


 Frisk helsesenter 5 min 

Boligmasse

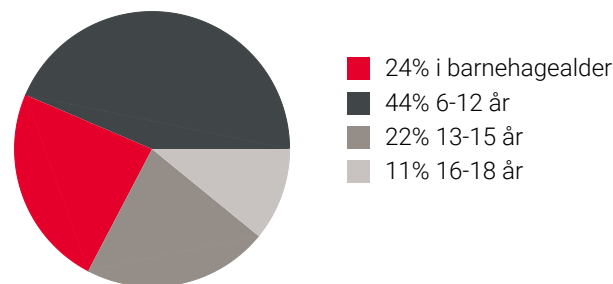


Varer/Tjenester

 AMFI Ålgård 5 min 

 Vitusapotek Ålgård 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

 Figgjo/Tjessheim
 Ålgård/Figgjo
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Figgenveien 37
4332 FIGGJOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Målfrid Tjora

Oppdragsnummer:

Telefon: 905 57 527
E-post: malfrid.tjora@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre