

The image shows a white, single-story house with a brown tiled roof. The house has several windows and a small balcony with white railings. In the foreground, there is a green lawn with yellow dandelions and a wooden swing set. The sky is blue with some clouds. The house is situated in a residential area with other houses visible in the background.

aktiv.

Kvednaberget 45, 4332 FIGGJO

Figgjo - Innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet i etablert boligområde. Solrik opparbeidet tomt.



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Selger: Matthias Kommedal
Sara Juliane Kommedal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 252/289 kvm
Tomtstr.: 696.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 225
Oppdragsnr.: 1412250063

Figgjo - Innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet i etablert boligområde.

Kvednaberget 45 har en meget barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Figgjo. Boligen ligger bilfritt til på solrik åpen tomt. En kort spasertur unna har man fotballbane, idrettshall, butikk, treningssenter, barnehage og skole. Det ble for noen år siden bygget helt ny barneskole på andre siden av elven som gir kort skolevei og flotte fasiliteter for barna. Om man trives utendørs har man mange gode alternativer å velge mellom. Innen kort avstand har man blant annet sykkelstien langs Figgjoelva, Bråsteinvatnet, Flassavatnet og Krossfjellet som kan by på flere bade- og turmuligheter i fjell og mark. Fra Figgjo har man gode kollektive forbindelser til både Ålgård og Sandnes like utenfor døren. Med bil er det ca. 12 minutter til Sandnes sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	96
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 252 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 289 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 127 m² Gang, bad, vaskerom, kjellerstue, 2 soverom, grovkjeller, matbod og kjølerom

1. etasje

BRA-i: 125 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, wc, vaskerom og hagestue.

BRA-e: 37 m² Kjølerom, garasje og utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasser

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt 696 kvm.

Tomten er solrik og opparbeidet med beleggningsstein i gårdsrom, terrasser, plen og beplantning.

Beliggenhet

Kvednaberget 45 har en meget barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Figgjo. Boligen ligger bilfritt til på solrik åpen tomt. En kort spasertur unna har man fotballbane, idrettshall, butikk, treningssenter, barnehage og skole. Det ble for noen år siden bygget helt ny barneskole på andre siden av elven som gir kort skolevei og flotte fasiliteter for barna. Om man trives utendørs har man mange gode alternativer å velge mellom. Innen kort avstand har man blant annet sykkelstien langs Figgjoelva, Bråsteinvatnet, Flassavatnet og Krossfjellet som kan by på flere bade- og turmuligheter i fjell og mark.

Fra Figgjo har man gode kollektive forbindelser til både Ålgård og Sandnes like utenfor døren. Med bil er det ca. 12 minutter til Sandnes sentrum.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Valmet tak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering

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

for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er synlige fukskader i overflater i kjeller rom og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier. Kalk/saltutslag i uinnredet kjeller rom, indikerer transport av fukt.

Anbefalte tiltak

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

av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Kjeller bør holdes under observasjon, nærmere undersøkelse av drenering rundt bolig anbefales.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen.

Det mangler finpussing av grunnmur rundt kjellerdør.

Anbefalte tiltak

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

Støttemur

Oppsummering

Salt/kalkutslag i utvendig puss på støttemur ved kjellervange indikerer transport av fukt, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen. Gjerde i terreng ved gårdsrom er ut av lodd og mangler ferdigstilling.

Sig i terreng/gårdsrommet belagt med belegningsstein.

Anbefalte tiltak

Drenerende tiltak ved støttemurer må vurderes

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Terrasse fasade øst er nedslitt, lysgrav er ikke tildekket, bør sikres mot fall, evt. etablere rist.

Balkong. Rekkverkshøyden er målt til 84 cm. lavere enn forskriftskravet 90 cm ved oppføringstidspunkt, og lavere en

dagens krav på 100 cm. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, balkong og den eldste terrasse har behov for overflatebehandling.

Lysgrav er ikke tildekket, bør sikres mot fall, evt. etablere rist.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, påregnelig med noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger låskasser og beslag. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Enkelte vindu/dører har behov for noe justering. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Det må påregnes utskiftninger på de eldste og mest utsatte vinduer på sikt.

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

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Det er stedvis oppdaget nedbrytning/råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Det registreres stedvis råteskader i tre kledning, ved vindskier. Stedvis liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting kan gi økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon. TG.3 Estimert kostnad for lokale tiltak utv. fasade kr. 10.000-20 000. kostnader kan påløpe med skjulte forhold. - Det registreres stedvis råteskader i tre kledning, ved vindskier. - Yttervegg overgang fundament ved hage stue fremstår som utett anbefales kontrollert.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer

og returnerer til himling som vann. Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.

Anbefalte tiltak

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

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Anbefalte tiltak

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

Utskifting av takrenner må påregnes.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Det registreres noe svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke registrert luftespalter i raftekaske eller lekting for lufting av takkonstruksjon. - Vannmerker i sutak på loft ved takoverganger indikerer tidligere utettheter, skyldes antatt eldre forhold. - Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann. Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Anbefalte tiltak

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

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen kan anbefales med bakgrunn i påviste forhold.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå. Taket er antatt tekkt med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. - Enkelte eldre vannmerker i sutak på loft indikerer tidligere utettheter. - Det er ikke montert fugletetting under taksteinen Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen anbefales lagt om/skiftes pga. alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

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

Sprekk i blokk ved garasje. Skjevt gulv i stue og kjeller. Det registreres stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at

innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ref. riss/sprekk/bom i flislagt gulv hagestue. Kjeller stedvis glipper i himling med takpanel.

Anbefalte tiltak

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Hagestue, flislagt gulv for å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå. Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

Mindre riss/sprekk i brann mur vedovn i kjeller. Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale.(kjeller) Tegn etter tidligere fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transportert fukt. Antatt eldre forhold før beslag på pipe over tak ble montert.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik og mørk benkeplate, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitaser. TG.2 gitt pga. alder. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Trapp

Oppsummering

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

Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler Maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Det mangler deler av rekkverk/håndlist ved trapp 1.etasje, anbefales etablert for bedre personsikkerhet (barna sikring)

Det mangler håndløper på veggen ved utv. kjellertrapp

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Tiltak: Totalrenovert bad i 1.etg i oktober 2018 (Kverme Rør) Laget vaskerom i kjeller ca 2020 (Combihus) Ny

VVB samtidig som vaskerom i kjeller. Utført av fagfolk ifølge eier, Kverme rør og Combihus Stoppekran skjult i vegg ved trapp mellom kjeller og 1.etasje, ikke vannsikret. Vannrør i kobber som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kobberrør utekran og uttak i garasje er ikke isolert, kan være utsatt for frost.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Eldre vannledninger fra byggeåret anbefales skiftet.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget

(samsvarserklæring).

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig. Deler av Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold/service anbefales.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. - Wc og vaskerom i kjeller har kun naturlig av luftning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom og wc. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler. Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Det registreres svakt fall til sluk utenfor badekar, det er ikke tilkomst til sluk under badekar, fast montert. Det ble ikke registrert oppbrett av membran mot terskel i dør,

membran er derimot registrert ved avløpsrør under vask.

Sluk og fall mot sluk under badekar er ikke kontrollert. Tegn etter vannsøl i bunn av listverk dør. Gulvet utenfor har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Badekar m/dusj er plassert i vårt sone dusj. Tegn etter kondens i vindu.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales å etablere bedre tilgang til sluk under badekar, vedlikehold/rens..

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstand. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer.

Dette er ikke synlig etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Bedre tilkomst til sluk/avløp under badekar etableres, rens/vedlikehold.

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

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall mot toalett, uheldig fall på gulvet i dusj, vann spredes utover gulvet mot toalett ved bruk av dusj. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Luftlommer under vinylbelegg ved sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Fall på gulvet utbedres. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

luftlommer under vinylbelegg ved sluk.

Alder på membran/ tettesjikt.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran

har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenværende brukstid som følge av alder.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak fukt

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

Våtrom: Vaskerom kjeller

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 0,5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist, dørterskel på 25 mm, synlig oppbrett av belegg. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Ufagmessig overgang gulvbelegg og panelplater på vegg, utførelse mot påførende vegg bak stoppekran fremstår som utett, evt. luftlommer/trekk kan føre til kondens i tettesjikt mellom yttervegg og påførte vegg. Panel på vegg er ikke egnet som vanntett sjikt.

Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold undersøkes nærmere.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Noe misfarging i vinylbelegg rundt sluk.

Riss/sprekke i sveiset belegg med oppbrett mot vegg bak stoppekran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og overgang vegg bak stoppekran kan gi fare for fukt inn i

konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av ventilasjon

Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Dagens krav til utskifting av inneluft kan vanskelig oppnås. Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert, manglende ventileringsmedfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Forhold som har fått TG3:

Rom under terreng Oppsummering

Det er synlige fuktskader i overflater uinnredet kjeller rom. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg, tilsynelatende for lite luftning bak påførende vegger. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Påforede yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transpoterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader

Øvrig: Hage stue Oppsummering

Hage stue fremstår som uttettet. Det er registrert tegn etter en tidligere lekkasje i overgang gulv/yttervegg, enkelte fliser på gulvet har sprukket/løsnet, dårlig heft/bom i flis. Det må påregnes tiltak for å hindre vanninntrenging, årsak skader anbefales undersøkt nærmere, og skadeomfang avklart deretter.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak for å hindre vanninntrenging, utbedring av påviste skader og utskiftning av flislagt gulv i berørt område.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Parkering i garasje og i gårdsrom

Diverse

Hvitevarer som ikke er integret følger ikke salget.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedovn i hagestue og kjellerstue, ellers elektrisk varme gulv på bad.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 20 841

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 990 326

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 961 303

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 225 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:

1108/28/225:

13.09.1976 - Dokumentnr: 5465 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Med flere bestemmelser

30.04.1976 - Dokumentnr: 2509 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:28 Bnr:206

01.01.2020 - Dokumentnr: 1852910 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:28 Bnr:225

Ferdigattest/brukstillatelse

Brukstillatelse foreligger datert 14.07.1977.

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for påbygg av bolig 1994.

Det er søkt Sandnes kommune om bruksending av 2 soverom i kjeller. Konf. megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.07.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til bolig.

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 696.69 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringssone 4

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 696.69 kvm

Hensynsonenavn H220

Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Areal 696.69 kvm

Omrnavn

Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

PlanId 6501-03

Navn Endret regulerings- og bebyggelsesplan for kvartalA,B,C og D, Håland, Figgjo

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12/16/1974 00:00:00

Delarealer

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 710 - Felles avkjørsel

Areal 696.69 kvm

Feltnavn

Regform 110 - Boliger

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

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 850 (Omkostninger totalt)

129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, Rådhusgata 3

4306 SANDNES

Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

15.05.2025



Solrik terrasse



Solrk, lun og skjernet terrasse med utgang fra hagestue.



Tomt opparbeidet med terrasser, plen og beplantning.



Gode parkeringsforhold i stort gårdsrom.



Stor vinkelstue gir rom for flere møbleringsmuligheter



Stuen har varmepumpe noe som gir en stabil god varme til rommet



Store vindusflater slipper inn godt med dagslys noe som gir rommet et lyst og luftig preg. Utsyn til hagen.



Trapp ned til kjeller og inngang til hagestuen.



Fliser over benk.



Kjøkken har god med skap og benk plass



Spiseplassen på kjøkkenet



Praktis biinngang med matbod og direkte adkomst til kjøkken



Hagestuen



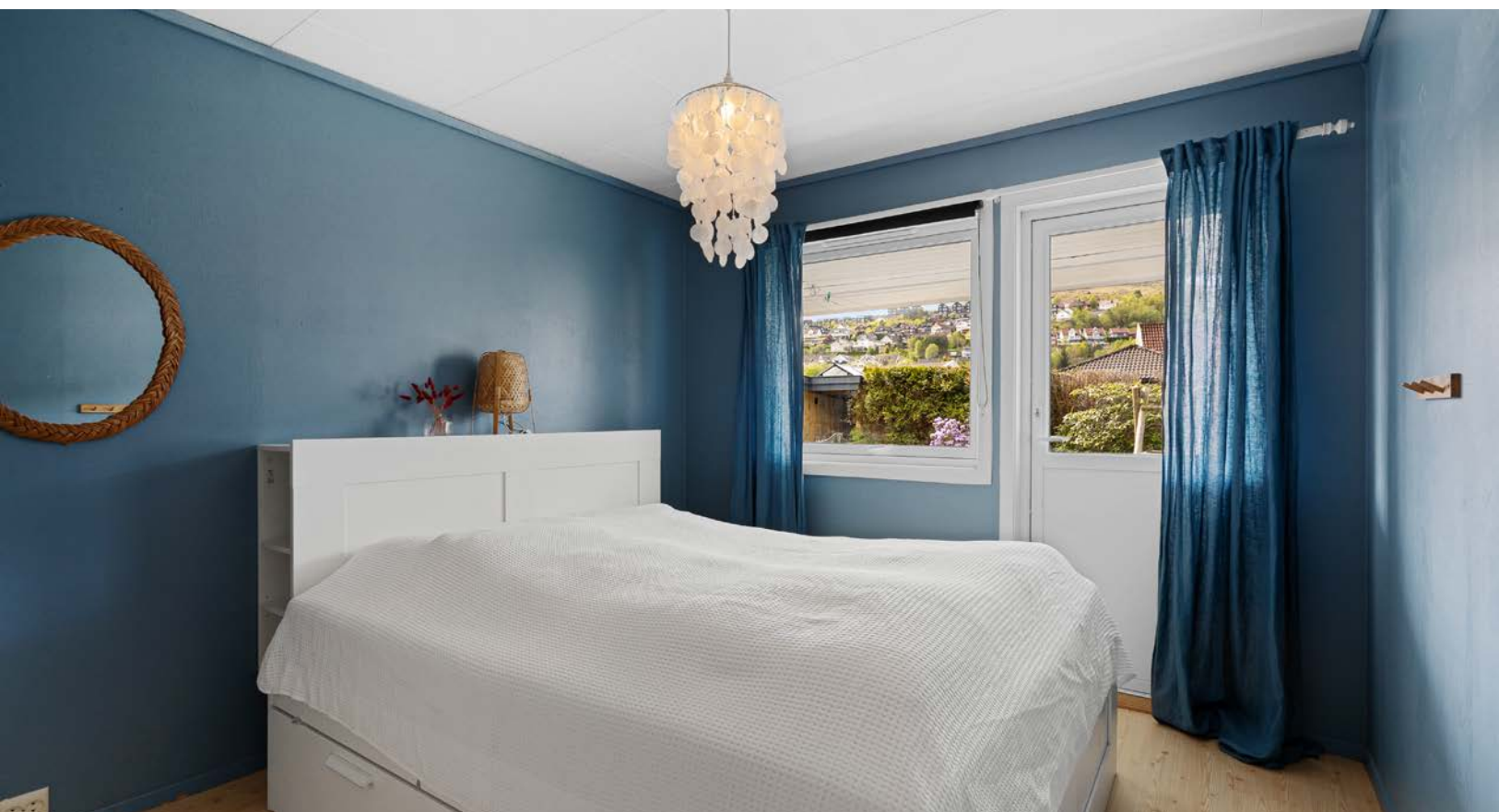
Hagestuen blir brukt som boligens TV-stue. Et kjekt rom både for voksne og barn. Skyvedører med utgang til solrik, skjermet terrasse og hage.



Soverom 2



Soverom 3



Hovedsoverom



Flott bad som ble oppusset i 2016. Innredet med vask i seksjon, badekar og dusjhjørne. Gosd oppbevaringsplass i skuffer og skap. Speil med belysning over vask.



Romslig dusj



Gjestetoalett





Kjellerstuen



Vaskerom har arbeidsbenk og plass for oppbevaring i hyller og skuffer.



Soverom 4 (ikke godkjent)



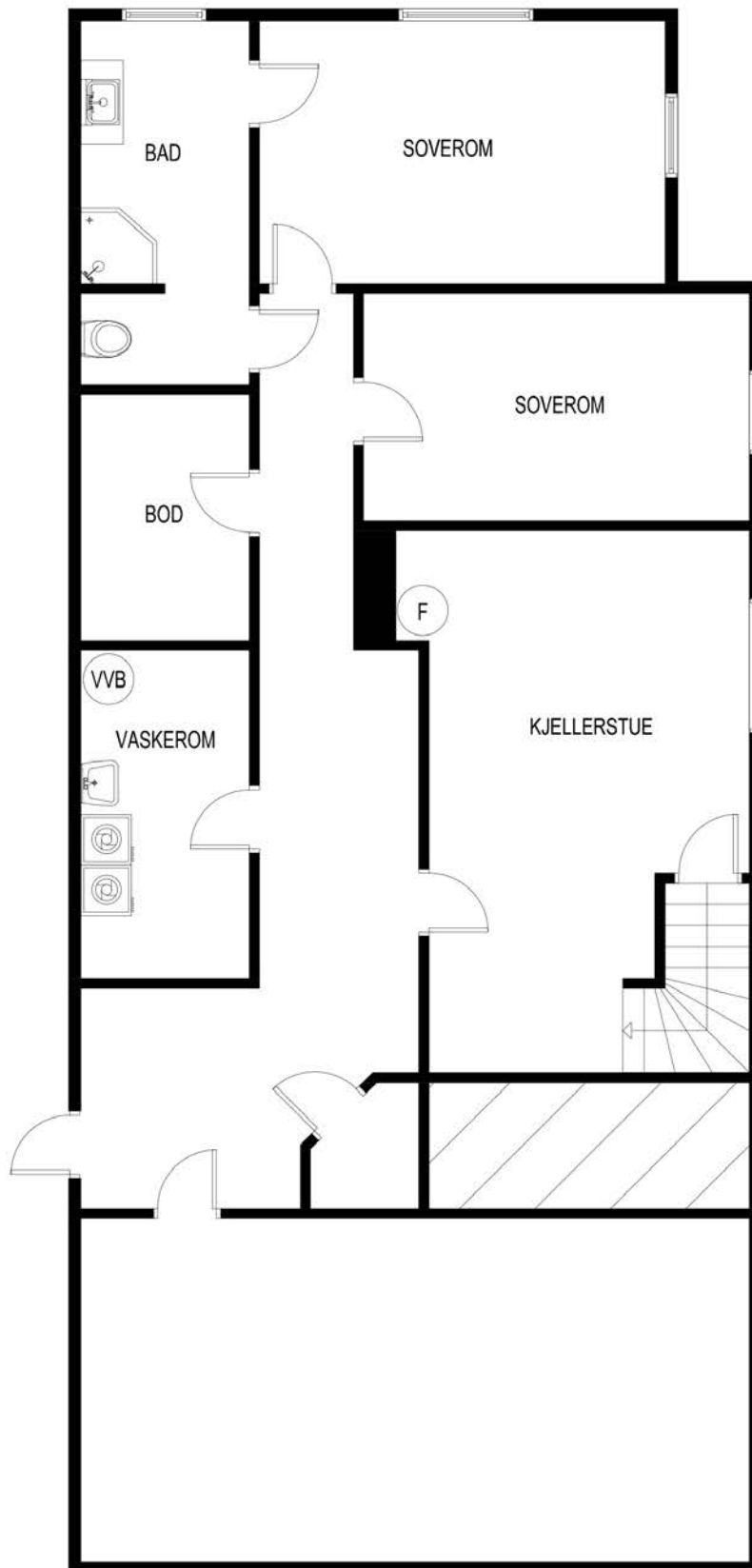
Soverom 5 (ikke godkjent)



Bad i kjeller



Romslig bad i kjeller





Solrik terrasse



Gode parkeringsforhold i gårdsrom

Vedlegg

Kvednaberget 45 4332 FIGGJO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

BRA: 289 m²

BRA-i: 252 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

29

TG-3

2

TG-IU

0



GNR: 28 BNR: 225

Walther Schoenmaker Schoenmaker
EIENDOM CONSULT JÆREN AS

walther@eiendom-consult.no
48055432

Kvednaberget 45
4332 Figgjo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30644>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Det er synlige fuktskader i overflater uinnredet kjeller rom.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg, tilsynelatende for lite luftning bak påførende vegger.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Påførede yttervegger og oppførede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Hage stue

Oppsummering

Hage stue fremstår som uttett.

Det er registrert tegn etter en tidligere lekkasje i overgang gulv/yttervegg, enkelte fliser på gulvet har sprukket/løsnet, dårlig heft/born i flis.

Det må påregnes tiltak for å hindre vanninntrenging, årsak skader anbefales undersøkt nærmere, og skadeomfang avklart deretter.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak for å hindre vanninntrenging, utbedring av påviste skader og utskiftning av flislagt gulv i berørt område.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er synlige fuktskader i overflater i kjeller rom og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier.

Kalk/saltutslag i uinnredet kjeller rom, indikerer transport av fukt.

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på dreng, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.
Normal tid før vedlikehold av drengssystem med drengsledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drengssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.
Kjeller bør holdes under observasjon, nærmere undersøkelse av drenering rundt bolig anbefales.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen.
Det mangler finpussing av grunnmur rundt kjellerdør.

Anbefalte tiltak

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

Støttemur

Oppsummering

Salt/kalkutslag i utvendig puss på støttemur ved kjellervange indikerer transport av fukt, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i pussen.
Gjerde i terreng ved gårdsrom er ut av lodd og mangler ferdigstillelse.
Sig i terreng/gårdsrommet belagt med belegningsstein.

Anbefalte tiltak

Drenerende tiltak ved støttemurer må vurderes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.
Terrasse fasade øst er nedslitt, lysgrav er ikke tildekket, bør sikres mot fall, evt. etablere rist.
Balkong.
Rekkverkshøyden er målt til 84 cm. lavere enn forskriftskravet 90 cm ved oppføringstidspunkt, og lavere en dagens krav på 100 cm.
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, balkong og den eldste terrasse har behov for overflatebehandling.
Lysgrav er ikke tildekket, bør sikres mot fall, evt. etablere rist.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, påregnelig med noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger låskasser og beslag.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
Enkelte vindu/dører har behov for noe justering.
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Det må påregnes utskiftninger på de eldste og mest utsatte vinduer på sikt.

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

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

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

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

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Det er stedvis oppdaget nedbrytning/råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det registreres stedvis råteskader i tre kledning, ved vindskier.

Stedvis liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Manglende lufting kan gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

TG.3 Estimert kostnad for lokale tiltak utv. fasade kr. 10.000-20 000. kostnader kan påløpe med skjulte forhold.

- Det registreres stedvis råteskader i tre kledning, ved vindskier.

- Yttervegg overgang fundament ved hage stue fremstår som utett anbefales kontrollert.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

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

Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.

Anbefalte tiltak

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

Renner og nedløp

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

Utskifting av takrenner må påregnes.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Det registreres noe svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke registrert luftespalter i raftekasse eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

- Vannmerker i sutak på loft ved takoverganger indikerer tidligere utettheter, skyldes antatt eldre forhold.

- Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann. Noe nedbøy i deler av yttertak, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Anbefalte tiltak

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

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen kan anbefales med bakgrunn i påviste forhold.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå.

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

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

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

- Enkelte eldre vannmerker i sutak på loft indikerer tidligere utettheter.

- Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen anbefales lagt om/skiftes pga. alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

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

Sprekk i blokk ved garasje. Skjevt gulv i stue og kjeller.

Det registreres stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ref. riss/sprekk/bom i flislagt gulv hagestue.

Kjeller stedvis glipper i himling med takpanel.

Anbefalte tiltak

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

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

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

Hagestue, flislagt gulv for å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.
Mindre riss/sprekke i brann mur vedovn i kjeller.
Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale.(kjeller)
Tegn etter tidligere fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transportert fukt. Antatt eldre forhold før beslag på pipe over tak ble montert.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik og mørk benkeplate, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasjer.
TG.2 gitt pga. alder.
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.
Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.
Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning.
Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler Maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.
Det mangler deler av rekkverk/håndlist ved trapp 1.etasje, anbefales etablert for bedre personsikkerhet (barna sikring)
Det mangler håndløper på veggen ved utv. kjellertrapp

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Tiltak: Totalrenovert bad i 1.etg i oktober 2018 (Kverme Rør) Laget vaskerom i kjeller ca 2020 (Combihus) Ny VVB samtidig som vaskerom i kjeller. Utført av fagfolk ifølge eier, Kverme rør og Combihus. Stoppekran skjult i vegg ved trapp mellom kjeller og 1.etasje, ikke vannsikret. Vannrør i kobber som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kobberrør utekran og uttak i garasje er ikke isolert, kan være utsatt for frost. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Eldre vannledninger fra byggeåret anbefales skiftet.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig. Deler av Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold/service anbefales. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.

Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

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

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

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

- Wc og vaskerom i kjeller har kun naturlig av luftning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom og wc.

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

Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

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

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Det registreres svakt fall til sluk utenfor badekar, det er ikke tilkomst til sluk under badekar, fast montert.

Det ble ikke registrert oppbrett av membran mot terskel i dør, membran er derimot registrert ved avløpsrør under vask.

Sluk og fall mot sluk under badekar er ikke kontrollert.

Tegn etter vannsøl i bunn av listverk dør.

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

Badekar m/dusj er plassert i vårt sone dusj.

Tegn etter kondens i vindu.

Anbefalte tiltak overflater

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

Det anbefales å etablere bedre tilgang til sluk under badekar, vedlikehold/rens..

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstand.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke synlig etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Bedre tilkomst til sluk/avløp under badekar etableres, rens/vedlikehold.

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

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall mot toalett, uheldig fall på gulvet i dusj, vann spredes utover gulvet mot toalett ved bruk av dusj.

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Luftlommer under vinylbelegg ved sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Fall på gulvet utbedres. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

luftlommer under vinylbelegg ved sluk.

Alder på membran/ tettesjikt.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

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

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak fukt

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

Våtrom: Vaskerom kjeller

Oppsummering av overflater

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

Ca 0,5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist, dørterskel på 25 mm, synlig oppbrett av beleg.

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Ufagmessig overgang gulvbelegg og panelplater på vegg, utførelse mot påførende vegg bak stoppekran fremstår som utett, evt. luftlommer/trekk kan føre til kondens i tettesjikt mellom yttervegg og påførte vegg.

Panel på vegg er ikke egnet som vanntett sjikt.

Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold undersøkes nærmere.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Noe misfarging i vinylbelegg rundt sluk.

Riss/sprekk i sveiset belegg med oppbrett mot vegg bak stoppekran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og overgang vegg bak stoppekran kan gi fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av ventilasjon

Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

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

Dagens krav til utluftning av inneluft kan vanskelig oppnås.

Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert, manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Innredet areal i kjeller tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Delt kjellerstue for å lage et ekstra soverom. Det er sendt søknad om bruksendring til kommunen ifølge eier

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

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredsstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu.

Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.4.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Matthias Kommedal**
Navn: **Sara Juliane Kommedal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Eiendom Consult

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

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

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

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

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

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

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

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen
Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver
Eiendom Consult AS

Egne premisser:

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

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

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

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

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

Det ble ikke registrert krypkjeller, dersom det finnes krypkjeller påpekes det at dette er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom.

Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det er forøvrig utført ufagmessig arbeid i og på boligen som ikke er nærmere beskrevet i rapporten.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll i byggeforskrift og gitt byggetillatelse ang krav til brann mellom bolig, garasje og utv. bod.
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Informasjon om boligen

Adresse:	Kvednaberget 45, 4332 Figgjo					
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	28	Bruksnr:	225	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1977 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert område på Figgjo, i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Valmet tak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrønner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Oppvarming.

Varmepumpe, vedovn i hagestue og kjellerstue, ellers elektrisk varme gulv på bad.

Tomt.

Tomten er opparbeidet, belegningsstein i gårdsrommet.
Parkering på gårdsrommet og plass til bil i garasje.

Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, manglende vedlikehold og konstruksjon.
Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og levetid på bygningsdelene.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1986	Boligen er tilbygget, 1986-1994/1995. Totalrenovert bad i 1.etg i oktober 2018 (Kverme Rør) Laget vaskerom i kjeller ca 2020 (Combihus) Ny VVB samtidig som vaskerom i kjeller. Dokumentasjon er ikke fremlagt, opplysninger fremskaffet av eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	127	127	0	0	0
1. etasje	162	125	37	0	40
Totalt m²	289	252	37	0	40

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	127	94	33	Gang, bad, vaskerom kjellerstue, 2 soverom.	Grovkjeller, matbod, kjølerom.
1. etasje	159	122	37	Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, wc, vaskerom og hagestue.	Matbod, bod, kjølerom, kjeller rom. Garasje, utv.bod. (Bra-e) Loft, areal er ikke målbare.
Totalt m²	286	216	70		

Kommentar til arealberegning

Garasje og hagebod er tatt med i BRA-e, inkl. skillevegger.

Hagestue er vurdert som P-rom. Terrasse på ca. 36 m2 og balkong på ca. 4 m2.

Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.

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

Mindre avvik kan forekomme på grunn av bygningens utforming og ulike vegg konstruksjoner.

Varierende takhøyde i snitt under 240 cm, kjeller deler av takhøyde er lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel tatt med i rapport.

Grovkjeller: deler av takhøyde i kjeller er enkelte steder lavere enn 1,90 som er grensen for målbart areal, det er likevel beregnet areal i hele kjelleren.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring 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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på insiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er synlige fukskader i overflater i kjeller rom og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier. Kalk/saltutslag i uinnredet kjeller rom, indikerer transport av fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Kjeller bør holdes under observasjon, nærmere undersøkelse av drenering rundt bolig anbefales.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet
Grunnmur i betongblokker, pusset.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Enkelte riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i puss.
Det mangler finpussing av grunnmur rundt kjellerdør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker pusset.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Salt/kalkutslag i utvendig puss på støttemur ved kjellervange indikerer transport av fukt, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i puss.
Gjerde i terreng ved gårdsrom er ut av lodd og mangler ferdigstillelse.
Sig i terreng/gårdsrommet belagt med belegningsstein.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenerende tiltak ved støttemurer må vurderes.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Kjeller er innredet i senere tid, ekstra soverom er etablert ifølge eier.
Ukjent om bruksendring foreligger.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei



Fukt, kalk/saltutslag påvist i grovkjeller.

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er synlige fuktskader i overflater uinnredet kjeller rom.
Det registreres feil oppbygging av utektet vegg, tilsynelatende for lite luftning bak påførende vegger.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Rommene er ventilerert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Påførede yttervegger og oppførede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transpoterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Det er etablert 2 stk markterasse i impregnert trevirke. Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Terrasse mot sør er oppført i senere tid.	Ja
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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Terrasse fasade øst er nedslitt, lysgrav er ikke tildekket, bør sikres mot fall, evt. etablere rist. Balkong. Rekkverkshøyden er målt til 84 cm. lavere enn forskriftskravet 90 cm ved oppføringstidspunkt, og lavere en dagens krav på 100 cm. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, balkong og den eldste terrasse har behov for overflatebehandling. Lysgrav er ikke tildekket, bør sikres mot fall, evt. etablere rist.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer er skiftet i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører med varierende alder, påregnelig med noe nedbrytning i overflaten/karmen som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger låskasser og beslag. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Enkelte vindu/dører har behov for noe justering. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Det må påregnes utskiftninger på de eldste og mest utsatte vinduer på sikt.

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

6.7 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftninger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning med varierende alder, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.
Det er stedvis oppdaget nedbrytning/råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Det registreres stedvis råteskader i tre kledning, ved vindskier.
Stedvis liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Manglende lufting kan gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

TG.3 Estimert kostnad for lokale tiltak utv. fasade kr. 10.000-20 000. kostnader kan påløpe med skjulte forhold.

- Det registreres stedvis råteskader i tre kledning, ved vindskier.
- Yttervegg overgang fundament ved hage stue fremstår som utett anbefales kontrollert.

6.8 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?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann. Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer. Dette kan skyldes at papp oppå sutaket ikke har tilstrekkelig oppbrett rundt gjennomføringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Utskifting av takrenner må påregnes. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Valmet tak
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
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Det registreres noe svai/nedbøy i takflaten. Det er ikke registrert luftespalter i raftekaske eller lekting for lufting av takkonstruksjon. - Vannmerker i sutak på loft ved takoverganger indikerer tidligere utettheter, skyldes antatt eldre forhold. - Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann. Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertaket av denne konstruksjon og alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen kan anbefales med bakgrunn i påviste forhold.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein, Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pipe over tak er påmontert beslag.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

Takteking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå. Taket er antatt tekkt med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

- Enkelte eldre vannmerker i sutak på loft indikerer tidligere utettheter.
- Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekingen anbefales lagt om/skiftes pga. alder.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1**

Tak opplegg fra før krav ble satt _TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.

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

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

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

Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

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

Sprekk i blokk ved garasje. Skjevt gulv i stue og kjeller.

Det registreres stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ref. riss/sprekk/bom i flislagt gulv hagestue.

Kjeller stedvis glipper i himling med takpanel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Hagestue, flislagt gulv for å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå. Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll. Mindre riss/sprekk i brann mur vedovn i kjeller. Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale.(kjeller) Tegn etter tidligere fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transportert fukt. Antatt eldre forhold før beslag på pipe over tak ble montert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik og mørk benkeplate, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasjer. TG.2 gitt pga. alder. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.	

Avtrekk

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

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja
Innredet areal i kjeller tilfredsstiller ikke krav til varig opphold. Delt kjellerstue for å lage et ekstra soverom. Det er sendt søknad om bruksendring til kommunen ifølge eier	
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
Brukstillatelse foreligger datert 14.06.1977.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredsstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu. Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.	

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

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
------------------	------------------

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
--	-----

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning.
Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

6.18 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
--------------------------------	-----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler Maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Det mangler deler av rekkverk/håndlist ved trapp 1.etasje, anbefales etablert for bedre personsikkerhet (barna sikring) Det mangler håndløper på veggen ved utv. kjellertrapp	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
-------------	---------------------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad. Totalrenovert bad i 1.etg i oktober 2018 (Kverme Rør) Laget vaskerom i kjeller ca 2020 (Combihus) Ny VVB samtidig som vaskerom i kjeller. Utført av fagfolk ifølge eier, Kverme rør og Combihus	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Tiltak: Totalrenovert bad i 1.etg i oktober 2018 (Kverme Rør) Laget vaskerom i kjeller ca 2020 (Combihus) Ny VVB samtidig som vaskerom i kjeller. Utført av fagfolk ifølge eier, Kverme rør og Combihus Stoppekran skjult i vegg ved trapp mellom kjeller og 1.etasje, ikke vannsikret. Vannrør i kobber som er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kobberrør utekran og uttak i garasje er ikke isolert, kan være utsatt for frost. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn/vedlikehold. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Eldre vannledninger fra byggeåret anbefales skiftet.	

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Unison la varmekabler på bad og WC i 1.etg og vaskerom i kjeller. Solheims Elektro trakk ny kurs til vaskemaskin. Ny måler 2016. _ One Co.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig. Deler av Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe, vedovn i hagestue og kjellerstue, ellers elektrisk varme gulv på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vedovn i hagestue er montert i senere tid ifølge eier.	

Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold/service anbefales. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Bygningen har periodisk mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mekanisk avtrekk i våtrom er oppgradert i senere tid ifølge eier.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boligen er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften. - Wc og vaskerom i kjeller har kun naturlig avluftning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom og wc. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler. Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.	

6.25 Våtrom: Bad 1.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad fra 2018. Flis på gulv og vegg. Utstyr: badekar m/dusj, servant i innredning. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2018	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres svakt fall til sluk utenfor badekar, det er ikke tilkomst til sluk under badekar, fast montert. Det ble ikke registrert oppbrett av membran mot terskel i dør, membran er derimot registrert ved avløpsrør under vask. Sluk og fall mot sluk under badekar er ikke kontrollert. Tegn etter vannsøl i bunn av listverk dør. Gulvet utenfor har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Badekar m/dusj er plassert i vårt sone dusj. Tegn etter kondens i vindu.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales å etablere bedre tilgang til sluk under badekar, vedlikehold/rens..	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke tilstrekkelig adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstand. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke synlig etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Bedre tilkomst til sluk/avløp under badekar etableres, rens/vedlikehold. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyr: badekar m/dusj, servant i innredning. Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitaser.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk anlegg er fuktstyrt og fungerer ifølge eier. Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Bad kjeller



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet med vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet er oppgradert i ca. 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet er flatt og stedvis motfall mot toalett, uheldig fall på gulvet i dusj, vann spredtes utover gulvet mot toalett ved bruk av dusj. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Luftlommer under vinylbelegg ved sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fall på gulvet utbedres. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Motfall fra sluk, luftlommer under vinylbelegg ved sluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
luftlommer under vinylbelegg ved sluk. Alder på membran/ tettesjikt. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk anlegg er fuktstyrt og fungerer ifølge eier. Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsone ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Våtrom: Vaskerom kjeller



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og ferdigmalte panel på vegger. Mekanisk avtrekk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet er antatt oppgradert i 2020 ifølge eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 0,5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist, dørterskel på 25 mm, synlig oppbrett av belegg. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivarett. Ufagmessig overgang gulvbelegg og panelplater på vegg, utførelse mot påførende vegg bak stoppekran fremstår som utett, evt. luftlommer/trekk kan føre til kondens i tettesjikt mellom yttervegg og påførte vegg. Panel på vegg er ikke egnet som vanntett sjikt.	
Anbefalte tiltak overflater	
Påpekte forhold undersøkes nærmere.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Noe misfarging i vinylbelegg rundt sluk. Riss/sprekk i sveiset belegg med oppbrett mot vegg bak stoppekran.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og overgang vegg bak stoppekran kan gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: stoppekran, bereder, utslagsvask, uttak til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitaser.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås. Rommet er ikke tilstrekkelig ventilt, manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje fra 1977, oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og innvendig med gips. Valmet tak i tre som er tekket med betongtakstein. Led port i tre.

Merknad.

Det ble registrert vannsamling på innsiden mot port på befaringen dagen, ukjent årsak. Tegn etter tidligere lekkasje i fra tak og bindingsverk ved port. Overflater er generelt nedslitt, og har behov for oppgradering. Slitt port i tre, med manuell betjening.

Påpekte forhold anbefales undersøkt nærmere.

6.29 Øvrig: Hagebod

Beskrivelse

Utvendig bod fra 1995, oppført med stedstøpt plate. Yttervegger i lett bindingsverk og søyler som utvendig kledd med trepaneler. Skråtak i tre som er tekket med betongtakstein.

Merknad.

Bod er noe lite utluftet
Nedbrytning/råte påvist i side dør.

6.30 Øvrig: Hage stue



Beskrivelse

Hagestue

Oppsummering av øvrig

TG-3

Hage stue fremstår som uttett. Det er registrert tegn etter en tidligere lekkasje i overgang gulv/yttervegg, enkelte fliser på gulvet har sprukket/løsnet, dårlig heft/bom i flis. Det må påregnes tiltak for å hindre vanninntrenging, årsak skader anbefales undersøkt nærmere, og skadeomfang avklart deretter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak for å hindre vanninntrenging, utbedring av påviste skader og utskiftning av flislagt gulv i berørt område.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.31 Øvrig: Andre forhold****Beskrivelse**

Tidligere aktivitet skadedyr.
- Maur i vegg i hagestuen.
- Skjeggkre observert i kjeller.
Annet: garasje til nabo er strekt litt over på eiendom oppgitt av tidligere eier, ikke nærmere kontrollert av takstmann.
Tidligere lekkasjer fra garasje inn mot kjellerbod ifølge forrige eier.

6.32 Kryp kjeller**Tilgjengelighet**

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme**Tilgjengelighet**

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250063	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sara Juliane Kommedal	Matthias Kommedal
Gateadresse	
Kvednaberget 45	
Poststed	Postnr
FIGGJO	4332
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	5413765

Document reference: 1412250063

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

Beskrivelse

Ikke festet ventilasjonsrør mellom bad i 1. etg og luftpipe på tak. Har vært lekkasje ved bod ved siden av garasje. Utbedret av eier.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovert bad i 1.etg i oktober 2018 (Kverme Rør) Laget vaskerom i kjeller ca 2020 (Combihus) Ny VVB samtidig som vaskerom i kjeller.

Arbeid utført av

Kverme rør og Combihus

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, av fagfolk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag i rom under garasje.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i blokk ved garasje.

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

Sprekk i blokk ved garasje. Skjevt gulv i stue og kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Maur i vegg i hagestuen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observert skjeggkre i kjeller.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Unison la varmekabler på bad og WC i 1.etg og vaskerom i kjeller. Solheims Elektro trakk ny kurs til vaskemaskin

Arbeid utført av

Unison AS og Solheims Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har fått satt inn nye vinduer i på soverom i 1 etg og ett i kjeller, samt ny vegg og terrassedør ut fra hagestue. Dette er utført av Combihus AS Bygget terrasse utenfor hagestuen, egeninnsats.
--

Arbeid utført av

Combihus AS

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Delt kjellerstue for å lage et ekstra soverom. Det er sendt søknad om bruksendring til kommunen.
--
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Fått nabovarsel fra Kvednaberget 39 Varselet gjelder: - Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2 - Endring av bygg - utvendig - Fasade - Endring av bygg - utvendig - Påbygg
--
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Ingen radon

- 21.1 Radonmåling
Ar

1994

Verdi

Verdi ukjent

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Tror det er midlertidig brukstillatelse fra tilbake i tid.
--
- 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
Beskrivelse

Garasje til nabo er strekt litt over på våres eiendom oppgitt av tidligere eier

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250063

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Juliane Kommedal	613e08f1f6a26139464feb6 2047425a0aa2ba52	13.04.2025 17:58:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Matthias Kommedal	f07df4849ea603a30b23e27 055c1af1573a21f92	13.04.2025 17:57:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412250063

- 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>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 28, Bruksnr 225	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	806 Figgjo
Veiadresse:	Kvednaberget 45, gatenr 17100	Valgkrets:	4 Figgjo
	4332 Figgjo	Kirkesogn:	6080701 Bogafjell
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4601 Ålgård/Figgjo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	30.04.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	696,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/28/225	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	19.09.2018	Avgiver	1108/28/225	0,0
	Matrikkelført:	19.09.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.04.1976	Avgiver	1108/28/206	-697,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/28/225	697,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kvednaberget 45	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			1
Bygningsnr:	170015754			Antall etasjer:			1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

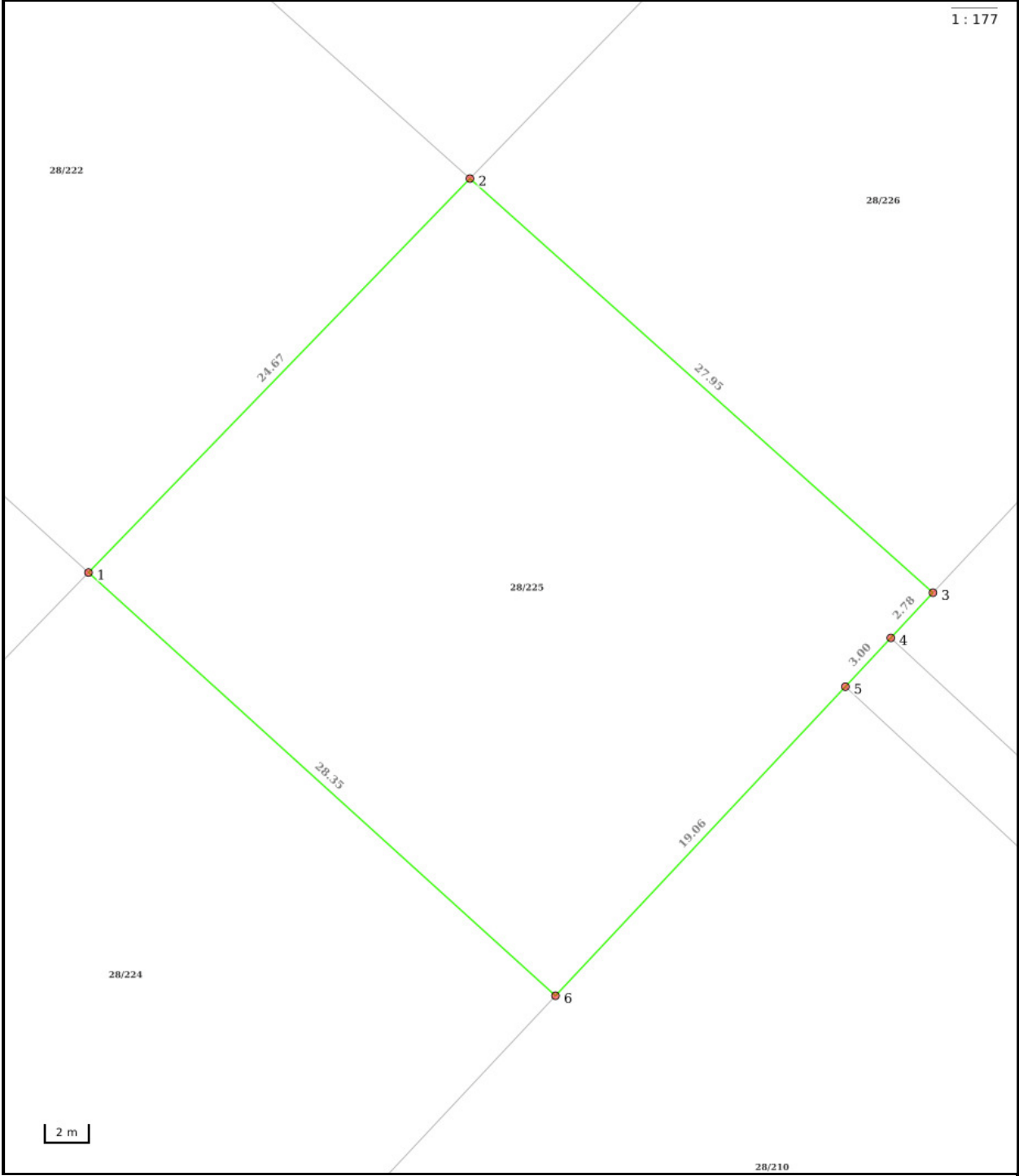
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 696,70m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 520 587,58	316 052,46	24,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 520 606,77	316 067,96	27,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 520 590,08	316 090,38	2,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 520 587,89	316 088,67	3,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 520 585,52	316 086,83	19,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 520 570,50	316 075,09	28,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Vann- og avløpskart



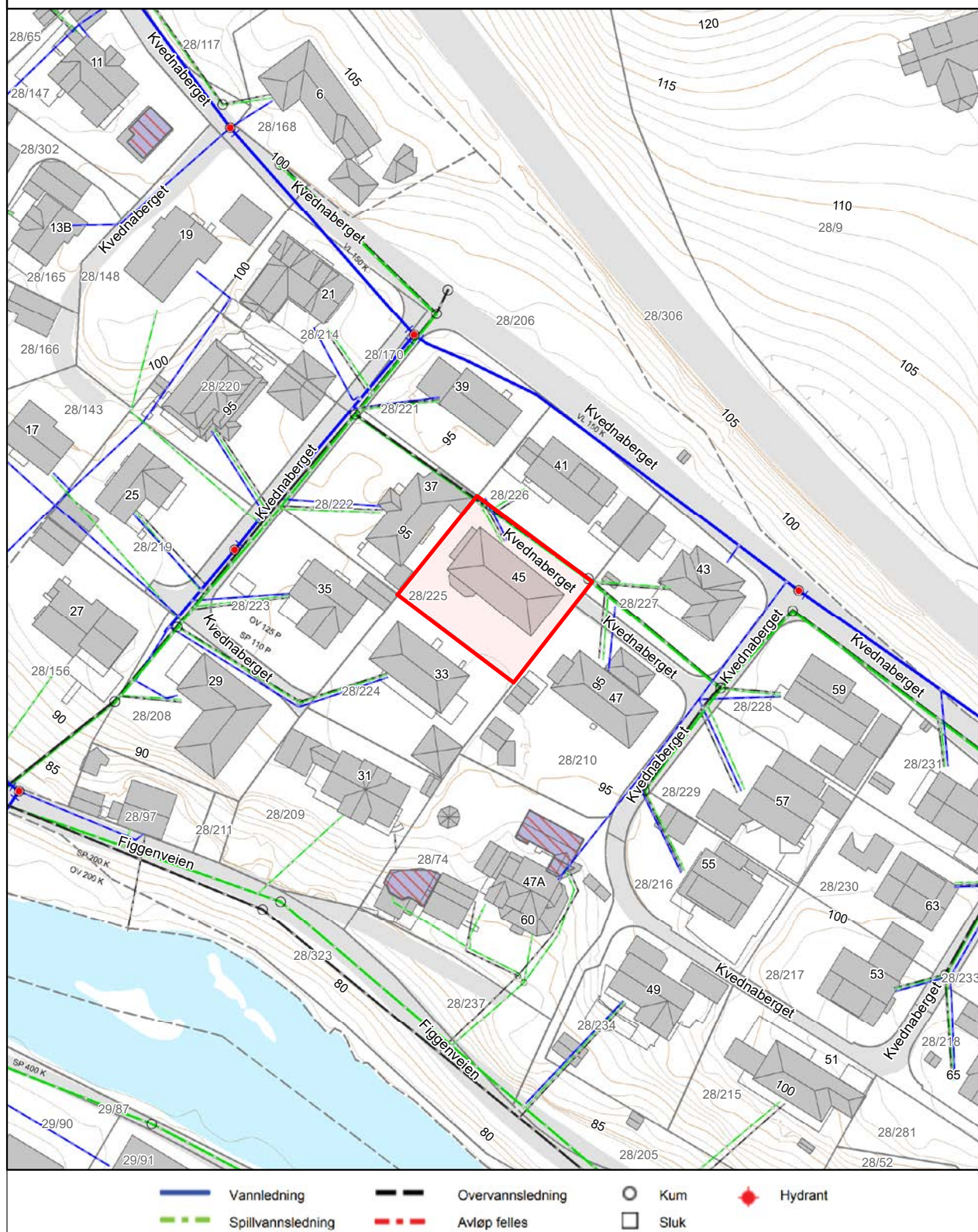
Adresse: Kvednaberget 45, 4332 FIGGJO

Gnr/Bnr: 28/225/0/0

Dato: 2025-04-08

Målestokk: 1:1,000

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



Grunnkart

Adresse: Kvednaberget 45, 4332 FIGGJO

Gnr/Bnr: 28/225/0/0

Dato: 2025-04-08

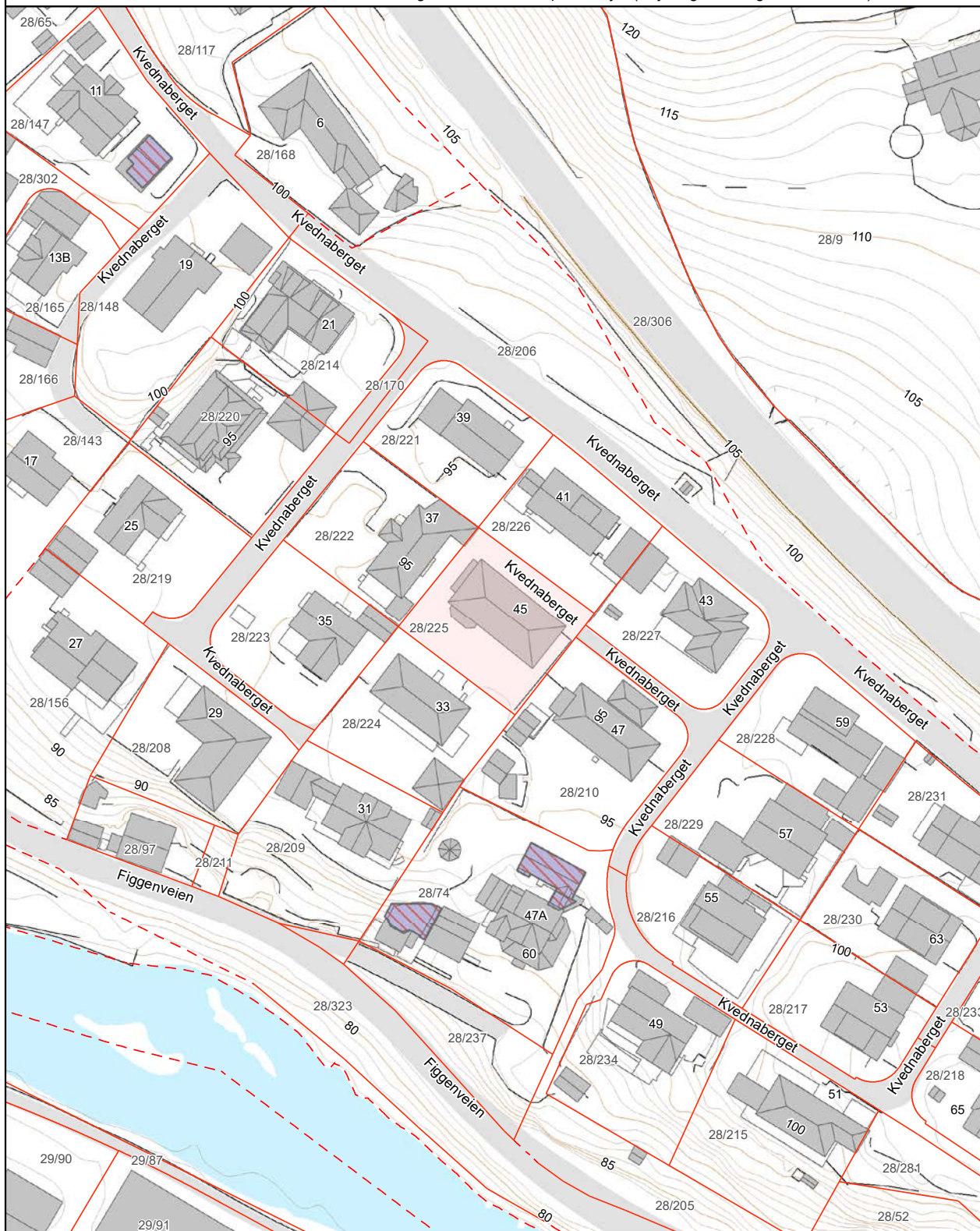
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Endret regulerings- og bebyggelsesplan for kvartal A, B, C og D, Håland, Figgjo

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6501-03

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. Den viste husplassering er retningsgivende. Bygningsrådet kan godkjenne annen plassering for hus og garasje enn den som er vist på planen.
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 på 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:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
25.02.2021	19/14559	Endring av gnr 28 bnr 74. Eiendommen endres til 2 tomter Delingstillatelse og byggetillatelse for ny tomt kan ikke gis før grillhytte (i byggesonen for ny bolig), hagestue i sør og bo i bakkant av garasje i sør (vises med kryss på byggene i vedlegg 4) er revet. Delingstillatelse og byggetillatelse for ny tomt kan ikke gis før tilfredsstillende uteoppholdsareal for eksisterende bolig er opparbeidet i henhold til illustrasjoner i vedlegg 5YA = 40 % (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Den nye tomten tillates b ebygd med kun en boenhet. Ny tomt skal ha adkomst til Kvednaberget. Eksisterende bolig har adkomst i sør fra regulert felles vei (fKV1). Garasje/bod på ny tomt kan plasseres utenfor regulert byggesone. Garasje/bod kan sammenbygges med bolig og plasseres 1,0 m fra grensen. Takterrasse på garasje tillates ikke for noen av tomtene. Nødvendige støttemurer (f.eks. støttemur rundt planlagt uteareal for eksisterende bolig), trapper, gjerder o.l. tillates bygd utenfor regulert byggesone. Økt overvannsavrenning som følge av fortetting og klimaendring må disponeres lokalt innenfor tomtene. Fortettingen skal ikke medføre økt overvannsbelastning på offentlig overvannsnett eller vassdrag.

Ikrafttredelsesdato: 16.12.1974



SANDNES KOMMUNE

DATO:

08.04.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 28.225.0.0

Adresse: Kvednaberget 45

Eierkontakt: Kommedal Sara Juliane

Kommunale avgifter for år 2025: kr 20 841,36 *

Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 3 474,00 for år 2025 pr. 08.04.2025

*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 08.04.2025

Sandnes kommune
Bygningssjefen

Herr Nils Dås vand,
4332 Figgjo.

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

Ansvarshavende:	Kåre Idland	Gnr.....28.....
Byggemelder:	Kåre Idland	Bnr.....225.....
Bygningens art:	Enebolig	Matr.nr.....
Brutto-areal:	108,1 m2.	
Konstruksjon:	Bindingsverk	Sak nr. 911/76:.....
Oljetank:		

I henhold til besiktigelse den **13.6.77** meddeles brukstillatelse
for Deres **bolig**.

Følgende arbeider gjenstår:

Innvendig: 1. Garasjen må kles innvendig med tennvernende
kledning.

Kjeller: 1. Puss av grunnmur.
2. Div. innredning.
3. Golvplate under feieluke.

Utvendig: 1. Puss av grunnmur.
2. Permanent rekkverk på trappene.
3. Støp av kjellertrapp.
4. Div. tilbakefylling og planering m/fall på
terrenget ut fra husvegg.
5. Takhatter min. 60 cm over tak.

Sandnes, den 14. juni 1977.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Steinar Skjerve
ass. ing. stad

Nabolagsprofil

Kvednaberget 45 - Nabolaget Figgjo/Tjessheim - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kvednaberget Linje E90, 92	4 min 0.4 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	12 min 8 km
Stavanger Sola	24 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 24.5 km

Skoler

Sandnes International School (1-10 kl.) 129 elever, 9 klasser	7 min 0.7 km
Figgjo skole (1-10 kl.) 364 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	13 min 10.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	13 min 10.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

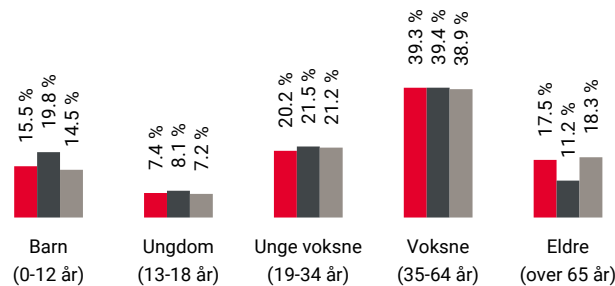
Veldig bra 78/100



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

Figgjoelva barnehage (0-5 år) 26 barn	5 min 0.5 km
Figgjo barnehage (1-5 år) 99 barn	15 min 1.2 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 2 km

Dagligvare

Joker Figgjo	6 min
Rema 1000 Opstadveien PostNord	18 min 1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



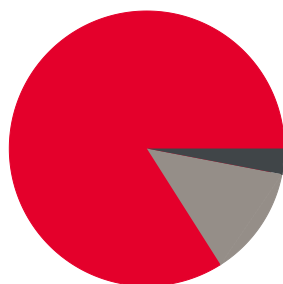
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Figgjohuset og Figgjo stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	7 min	0.7 km
	Opstad Ballspill	15 min	1.3 km
	NorFit 24/7	18 min	
	Jazzercise Ålgård	6 min	

Boligmasse



84% enebolig
3% blokk
13% annet

Varer/Tjenester



AMFI Ålgård

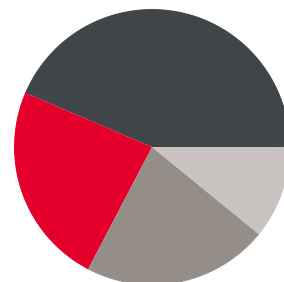
5 min



Vitusapotek Ålgård

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
44% 6-12 år
22% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



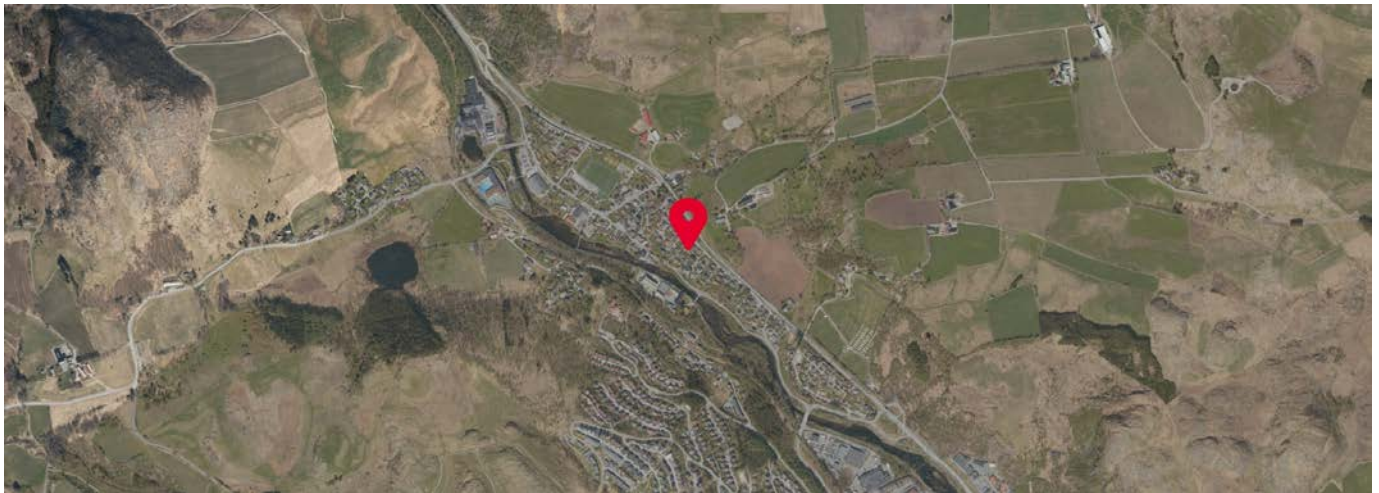
0%

43%

Figgjo/Tjessheim
Ålgård/Figgjo
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kvednaberget 45
4332 FIGGJO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre