

A two-story white house with horizontal siding and several windows. The house is set on a slight incline. In the foreground, there is a garden with a stone border, a gravel path, and some bushes. To the right, a white garage with a decorative metal staircase leading to the entrance is visible. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Våganessvingen 4B, 4052 RØYNEBERG

Vert.delt tomannsbolig med sørvestvendt hage. Svært ettertraktet beliggenhet.



Salgsleder | Eiendomsmegler

Thomas Skjæveland

Mobil 950 86 590

E-post thomas.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES.

TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 140,-
Total inkl. omk.: Kr 4 706 140,-
Selger: Reidun Marie Tengesdal ved fullmakt

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 149/181 kvm
Tomtstr.: 548.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 386
Oppdragsnr.: 1412260015

Vert.delt tomannsbolig med svært ettertraktet beliggenhet på Røyneberg.

Vi har gleden av å presentere Våganessvingen 4B på Røyneberg, en tomannsbolig fra 1960 med stort potensial for den som ønsker å forme et hjem etter egne ønsker. Boligen byr på stue med spisestue, tre soverom, eget bad, kjellerstue med vedovn, vaskerom og gode lagringsmuligheter.

Uteområdet er sørvestvendt og solrikt, men likevel skjermet, med terrasse, balkong og drivhus.

Sørnes er en perle langs sjøen, med vakre turstier, badeplass og koselig småbåthavn. Området er barnevennlig med kort vei til skole, barnehager, lekeplasser og fotballbane. Gode vei- og sykkelforbindelser gjør det enkelt å nå Stavanger, Forus og E39.

Boligen holder ikke dagens standard og har behov for oppgradering. Omfanget blir opp til den enkelte å vurdere. Kom på visning og se selv!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	42
Nabolagsprofil	90
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 149 kvm

BRA - e: 32 kvm

BRA totalt: 181 kvm

TBA: 50 kvm

Tomannsbolig

Kjeller: 49 kvm (BRA-i) og 1 kvm (BRA-e). Bod, entré/bod, kjellerstue, vaskerom, hobbyrom og bad. BRA-e omfatter bod under trapp.

1. etasje: 59 kvm (BRA-i). Gang, entré, stue og kjøkken.

2. etasje: 41 kvm (BRA-i). Bad, gang, trapperom og tre soverom.

Terrasse- og balkongareal (TBA):

1. etasje: 32 kvm terrasse.

2. etasje: 18 kvm balkong.

Garasje

BRA-e: 31 kvm Garasje og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I kjelleren så varierer takhøyde mellom 2,09 og 1,98 meter målt tilfeldige steder i stue og i vaskerom/bod. Takhøyden varierer som følge av ulike nivåer mellom rommene.

Garasje med innvendig bod i tillegg til utvendig bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

548.4 kvm

Det gjøres oppmerksom på at det er usikre grenser i kartet fra Sola kommune.

Beliggenhet

Velkommen til Våganessvingen 4B, vakkert beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde på Røyneberg/Sørnes i Sola kommune. Sørnes er en perle, med rik natur, vakre turstier langs sjøen, badeplass og en koselig småbåthavn. Området preges av villabebyggelse på generøse tomter og er kjent som et trygt og godt sted å vokse opp.

En kort rusletur fra ytterdøren tar deg til stranden ved Ormen Lange, et populært samlingspunkt om sommeren med langgrunn badeplass som er perfekt for de minste. I nærområdet finner du lekeplass, fotballbaner, volleyballbane, akebakke og flotte turmuligheter langs sjøen ved Ytraberget.

Hverdagslogistikken er enkel: Kiwi på Joa ligger få minutter unna, og Sola sentrum nås på bare seks minutters kjøring. Kort vei til påkjøring på E39 gjør det lett å pendle til Stavanger, Sandnes eller Forus. Foretrekker du to hjul, tar sykkelveien gjennom naturskjønne omgivelser deg raskt til både Stavanger og Forus. Det nye sykehuset på Ullandhaug ligger også i nærheten.

Våganessvingen 4B gir deg det beste av to verdener: rolig, naturskjønn beliggenhet med kort vei til byens fasiliteter. Et svært attraktivt valg for barnefamilier og alle som ønsker en hverdag i balanse mellom natur og byliv.

Adkomst

Adkomst fra offentlig vei. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Rygja Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende info er hentet fra tilstandsrapport, vedlagt i prospekt:

Eiendommen er en tomannsbolig oppført i 1960, som strekker seg over to plan i tillegg til en kjeller. Et påbygg til stuen ble tilført rundt 1976. Bygningen hviler på en betonggrunnmur, og det er ikke kjent hva slags byggegrunn som ligger under. Dreneringen stammer fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av et bindingsverk i tre, kledd utvendig med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp er utført i plast.

Etasjeskillerne i boligen er bygget med trebjelkelag, og det er støpt betonggulv på grunn. I den utbygde delen av stuen fra 1976 er det et betongdekke som etasjeskille.

Boligen har malte trevinduer med både enkle og 2-lags glass av varierende alder. Hovedytterdøren og en balkongdør er i teak, mens kjellerdøren er en enklere tredør. Andre balkongdører er malte.

Eiendommen har en balkong i første etasje i trekonstruksjon og en annen i andre etasje, som ligger over et beboelsesrom og er tekket med sinkbelegg. Utvendige trapper er konstruert i både tre og betong.

Til eiendommen hører en garasje fra 1960 med betonggulv, vegger i trekonstruksjon og et pulttak med taksperr i tre, tekket med stålplater. Garasjen har vindu og dør i tre, samt en garasjeport i metall med portåpner. Taktekkingen på garasjen ble fornyet i 2018.

Oppsummering TG3:

Takkonstruksjon og loft: Det er ikke montert dampsperre i taket mellom 2. etasje og kaldloftet, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Undertaket viser misfarging som kan tyde på fuktproblemer. Det er også observert spor etter skadedyr og fugleaktivitet.

Vinduer: Flere vinduer har slitasje, råteskader, punkterte eller sprukne glass og kondensering. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne eller lukke. Utvendige lister mangler stedvis overflatebehandling. Eier opplyser om registrert lekkasje på soveromsvindu mot vest.

Balkonger: Det er opplyst om tidligere lekkasjer til underliggende rom. Sinktekkning over inngangspartiet er fra byggeåret og har nådd forventet brukstid. PVC-tekking på balkongen ved soverommet i 2. etasje (fra ca. 2000) har passert halvparten av forventet levetid. Konstruksjonen med balkong over beboelsesrom gir økt risiko.

Utvendige trapper: Betongtrappen har omfattende slitasje med sprekker, riss og avskalling på både over- og underside.

Grunnmur og fundamenter: Det er påvist setningsrelaterte skader i grunnmuren, inkludert riss og sprekkdannelser.

Vaskerom kjeller: Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppsummering TG2:

Tak og fasade: Taktekkingen har passert halvparten av forventet brukstid og viser mose og slitasje. Takrenner har punktvis lekkasjer, og snøfangere mangler. Bordkledningen har spredte råteskader, stedvis slitasje og mangelfull overflatebehandling, spesielt ved balkongene i 2. etasje.

Dører: Det er påvist utetthet mellom dørblad og karm på ytterdører, og karmene er værslitte med sprekker i trevirket.

Innvendige forhold: Det er registrert slitasje på overflater og gulvknirk. Gulvet har høydeforskjeller på 10 til 20 mm over 2 meter. Misfarging i stuetaket stammer ifølge eier fra en tidligere lekkasje (ingen fukt ble påvist ved fuktsøk). Teglsteinsveggen mellom boligseksjonene i kjelleren har en glippe mot taket. Noen innvendige dører trenger utbedring.

Kjeller: Det er målt høyt fuktnivå i trekonstruksjonen (uten påviste skader), indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur, og misfarging på veggpaneler i bod som kan tyde på fuktpåvirkning.

Bad 2. etasje: Gulvet har sprekker og knirk, vegger har stedvise skader, og membranløsning og sluk har passert forventet brukstid. Rommet mangler tilluftsventilering.

Bad kjeller: Det mangler dokumentasjon på membranarbeid. Membran og sluk har passert forventet brukstid. Rommet mangler tilluftsventilering.

Kjøkken: Noe slitasje på kjøkkeninnredningen.

Tekniske installasjoner: Vannledninger, avløpsrør (støpejern, forventet brukstid oppnådd), ventilasjon, varmepumpe (rustskader på utedel) og varmtvannsbereder (over 20 år) har alle passert halvparten eller hele sin forventede brukstid. Avløpsrør utvendig ble skiftet til plast i 2003.

Tomt og drenering: Dreneringen er fra byggeåret og har nådd forventet levetid. Det mangler sannsynligvis utvendig fuktsikring av grunnmuren. Terrenget har dårlig fall inn mot grunnmur, og det er registrert ujevnheter som tyder på setninger.

Ikke undersøkt (TG IU):

Tilliggende konstruksjoner ved vaskerom i kjeller er ikke undersøkt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Bad og våtrom

Det har vært skader i gulvbelegg/membran på badet i 2. etasje. Røreleggerfirmaet Sigurd Lima AS utførte arbeid i 2023. I 2026 ble et tett kloakkrør spylt ut av Welhaven Tank og Rørrens.

I 2010 ble kjellerstue og bad i kjelleren totalrenovert etter vanninntrenging fra sluk fra kommunalt anlegg (forsikringssak). I den forbindelse ble det lagt ny membran og fliser

på badet i kjelleren, og det ble installert elektrisk vifte i dusjen. I 2016 ble det oppdaget feilkobling mellom spillvann og overvann, som ble utbedret av Rørlegger Gunnar Larsen/Sola kommune.

Tak, fasade og ytterdører

Det har vært lekkasje fra terrassen over stuen (utbedret ca. 2000) og en mindre lekkasje i taket ved hovedinngang. Tiltak for å forebygge er å holde avløpsrør fra balkongen åpent ved staking. Stort sett all utvendig kledning på huset er byttet. Terrassedør i hovedetasjen er også byttet.

Vinduer

Punkterte vinduer ble byttet rundt 2010. Et vindu på soverom mot vest i 2. etasje har fuktinntrenging. Et vindu på soverom mot øst lar seg ikke åpne, og selger mistenker at det kan være malt fast fra utsiden.

Garasje og tilleggsbygninger

Taket på garasjen ble byttet i 2018, sammen med inngangsdør og garasjeport. Det er noe brister i glasset på lysthuset i hagen.

Vann og avløp

I 2003 ble det lagt nytt kloakksystem og nye vannrør, og kommunal kloakk og vann ble koblet til huset. Oljetanker knyttet til tidligere oljefyring ble fjernet i samme omgang. I 2010 oppsto vanninntrenging i sluker og toalett i kjelleren etter at kommunens pumpehus ble reversert (forsikrings sak).

Tekniske installasjoner

Varmepumpen ble skiftet i 2016.

Utbygging

Stuen med terrasse over er et tilbygg fra 70-tallet, mest sannsynlig fra 1976.

Radon

Radonmåling ble utført i perioden november 2009 til januar 2010. Resultatene viste 40 Bq/m³ i stuen og 30 Bq/m³ på soverom i 2. etasje, begge godt under tiltaksnivået på 200 Bq/m³.

Strøm

Det er bestilt Norgespris på strøm, en statlig ordning som gir husholdninger strøm til fast pris på 50 øre per kilowattime (gjelder frem til 31. desember 2026).

Standard

Våganessvingen 4B er en eldre tomannsbolig med mange fine kvaliteter, gode muligheter og stort potensiale. Her får du en bolig med en praktisk planløsning over tre etasjer, som gir en god balanse mellom oppholdsrom, private soner og nyttige tilleggsarealer.

I 1. etasje ligger stue og kjøkken samlet, med en egen spisestue i overgangen mellom rommene. Dette gir en naturlig inndeling og gode rammer for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Stuen har retro 60-talls trepanel som tilfører rommet karakter, og varmepumpe bidrar til jevn og behagelig oppvarming. Herfra er det også utgang til terrasse og balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet på varme dager.

Oppe i 2. etasje finner du en mer privat del av boligen. Tre soverom gir fleksibilitet, enten du trenger plass til familie, gjester eller ønsker et eget rom for hjemmekontor. Et eget bad i denne etasjen gjør sonen ekstra praktisk.

Kjelleren gir deg ekstra rom å spille på. Enten du ser for deg en uformell TV-stue, et hobbyrom, separat vaskerom eller bare setter pris på gode oppbevaringsløsninger, er dette en etasje som kan tilpasses ulike behov gjennom ulike faser i livet.

Uteområdet er sørvest-vendt med gode solforhold, og hagen oppleves som skjermet og lun. Her finner du også drivhus, som gir fine muligheter for deg med interesse for hage og dyrking.

Dette er en bolig som trenger litt kjærlighet, men som samtidig gir en flott ramme for å skape noe helt eget - et hjem som kan utvikle seg over tid, tilpasses dine behov, og fylles med både små hverdagsøyeblikk og gode minner sammen med familie og venner.

Innbo og løsøre, utvask

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven: <https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

Boligen selges i den stand den er ved visning. Det vil bli gjennomført en profesjonell utvask før visning, og det vil ikke bli foretatt ytterligere vask ved overlevering.

Parkering

Parkering i garasje med nyere tak og port, samt eget gårdsrom.

Radonmåling

Selger har foretatt radonmåling. Måling er gjort mellom 15/11-2009 og 20/01-2010. Resultat av målingen er at stue er 40 Bq/m³ og Soverom 2. etasje er 30 Bq/m³ som er

under tiltaksnivå på 200 Bq/m³.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stuen og vedovn i kjellerstue. Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 590 000

Omkostninger kjøper

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

116 140 (Omkostninger totalt)

133 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 706 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 723 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 725 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 636 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er estimert basert på fakturert beløp for desember 2025 og 2026. Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke har vært i særlig bruk i denne perioden, og at de oppgitte kostnadene derfor kan avvike ved normal bruk. Endringer i gebyrer og forbruk må påregnes. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

Formuesverdi primærbolig

Kr 922 740 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 690 959 for år 2024

Tilbud om 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 36, bruksnummer 386 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/36/386:

10.04.1974 - Dokumentnr: 2515 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

11.08.1975 - Dokumentnr: 5712 - Best. om vann/kloakkledn.

27.09.1973 - Dokumentnr: 6030 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:36 Bnr:147

Godkjenninger / tillatelser

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik mellom originale tegninger og dagens bruk:

Inngangsparti og stue er utvidet. Det foreligger godkjente tegninger for tilbygget.

I kjelleren er det flere avvik fra opprinnelige tegninger. Rommet som i dag brukes som kjellerstue, er oppført som disponibelt rom. Det er etablert et bad mellom gang og vaskerom. Kjelleren hadde opprinnelig ikke egen inngang, men dette er ført inn i tegninger datert 5. april 1975. I forbindelse med utvidelsen av stuen er det også etablert en ekstra bod i forlengelsen av kjellerstue/disponibelt rom.

Bod i bakkant av garasjen og drivhus er ikke søkt om. Det er uvisst om tiltakene er søknadspliktige.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1960

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlig, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst skjer via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Følger eldre reguleringsplan Søernes Nedre (plan-ID 0001). Eiendommen er regulert med et delareal på 450.63 kvm til frittliggende småhusbebyggelse og et delareal på 97.03 kvm til gate med fortau.. 17.01.1961

Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sola 2023-2040, ikrafttredelse 28.09.2023. 547.66 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen er berørt av hensynssone H130, som innebærer byggeforbud knyttet til samferdselsobjekt, i henhold til kommuneplanen.

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

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr kr. 19 900,-

Grunnbok, elektronisk tjeneste og kundekontroll kr. 1 990,-
Markedspakke kr. 17 900,-

Utlegg til forretningsfører, kommune og Statens Kartverk ca. kr. 5 000,-

Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Skjæveland
Salgsleder | Eiendomsmegler
thomas.skjaveland@aktiv.no
Tlf: 950 86 590

Oppdragstaker

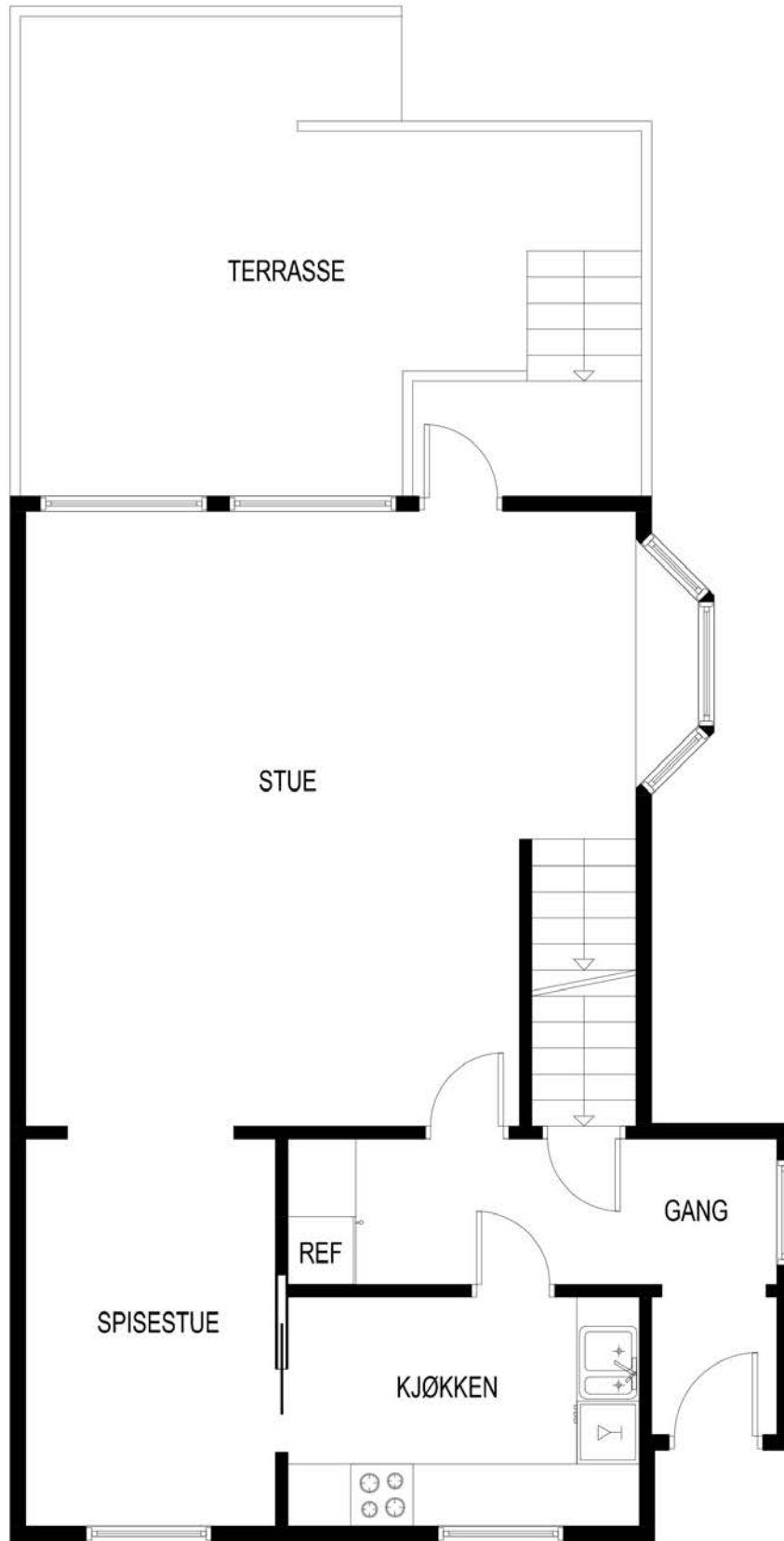
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

31.03.2026





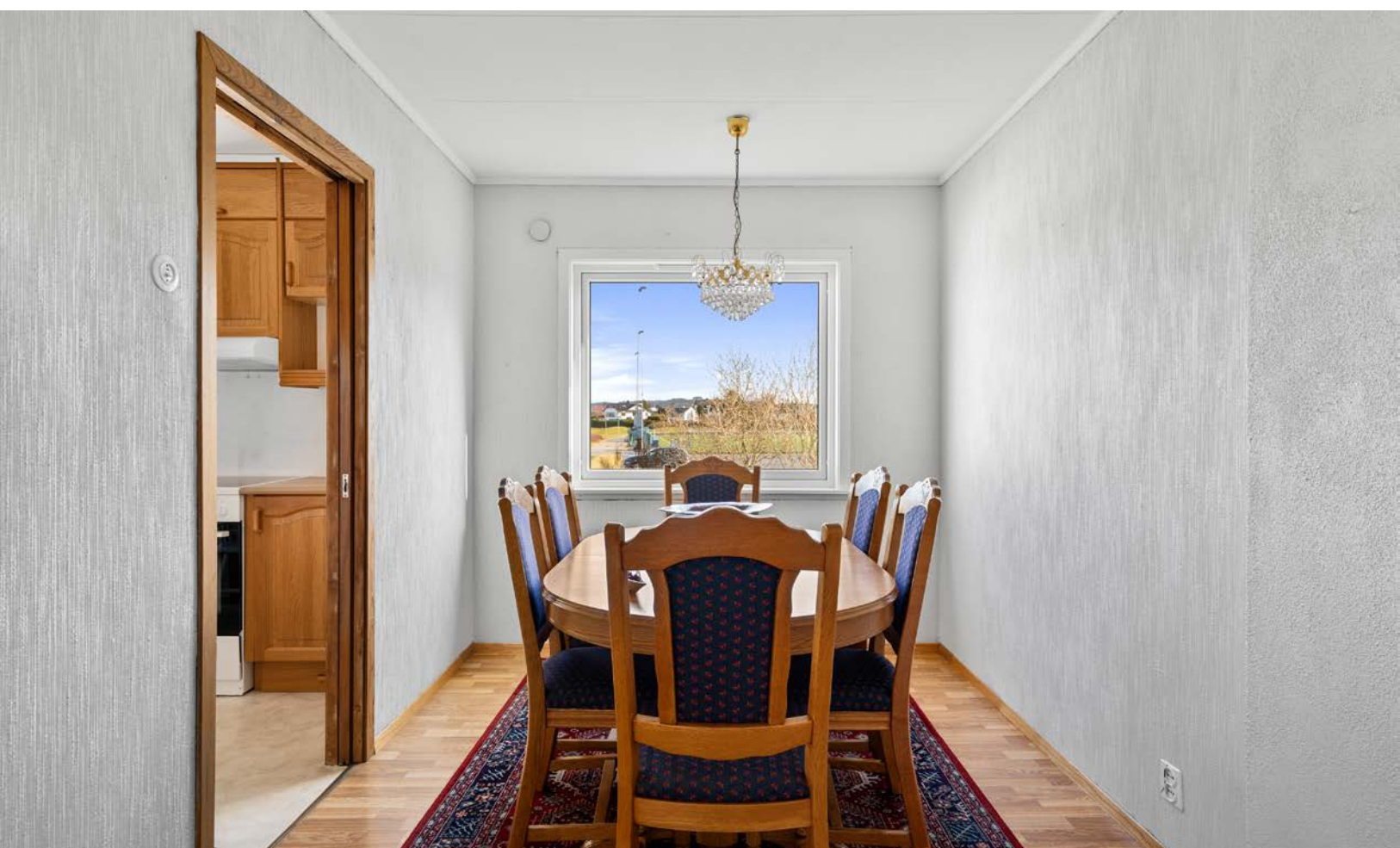






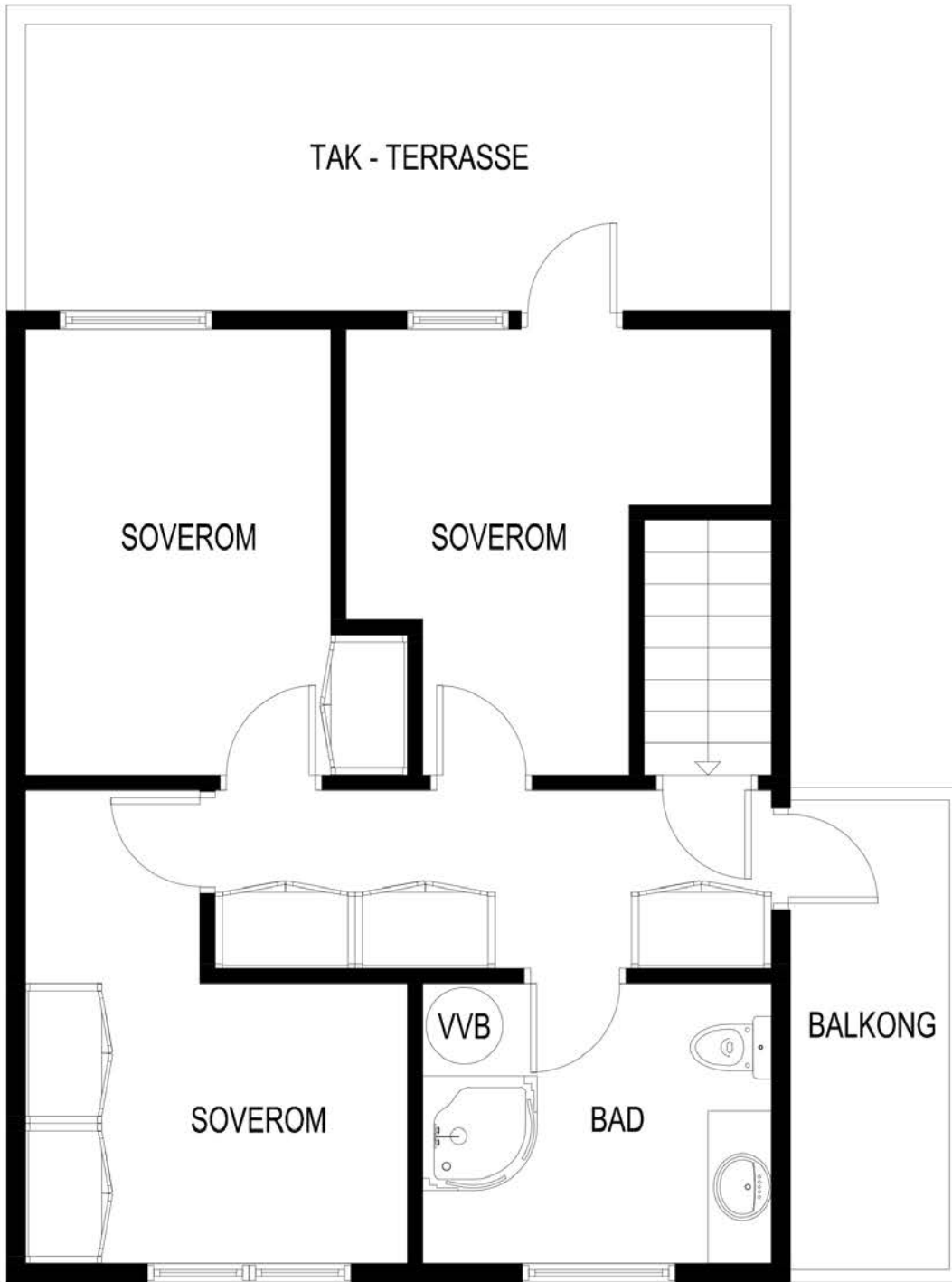












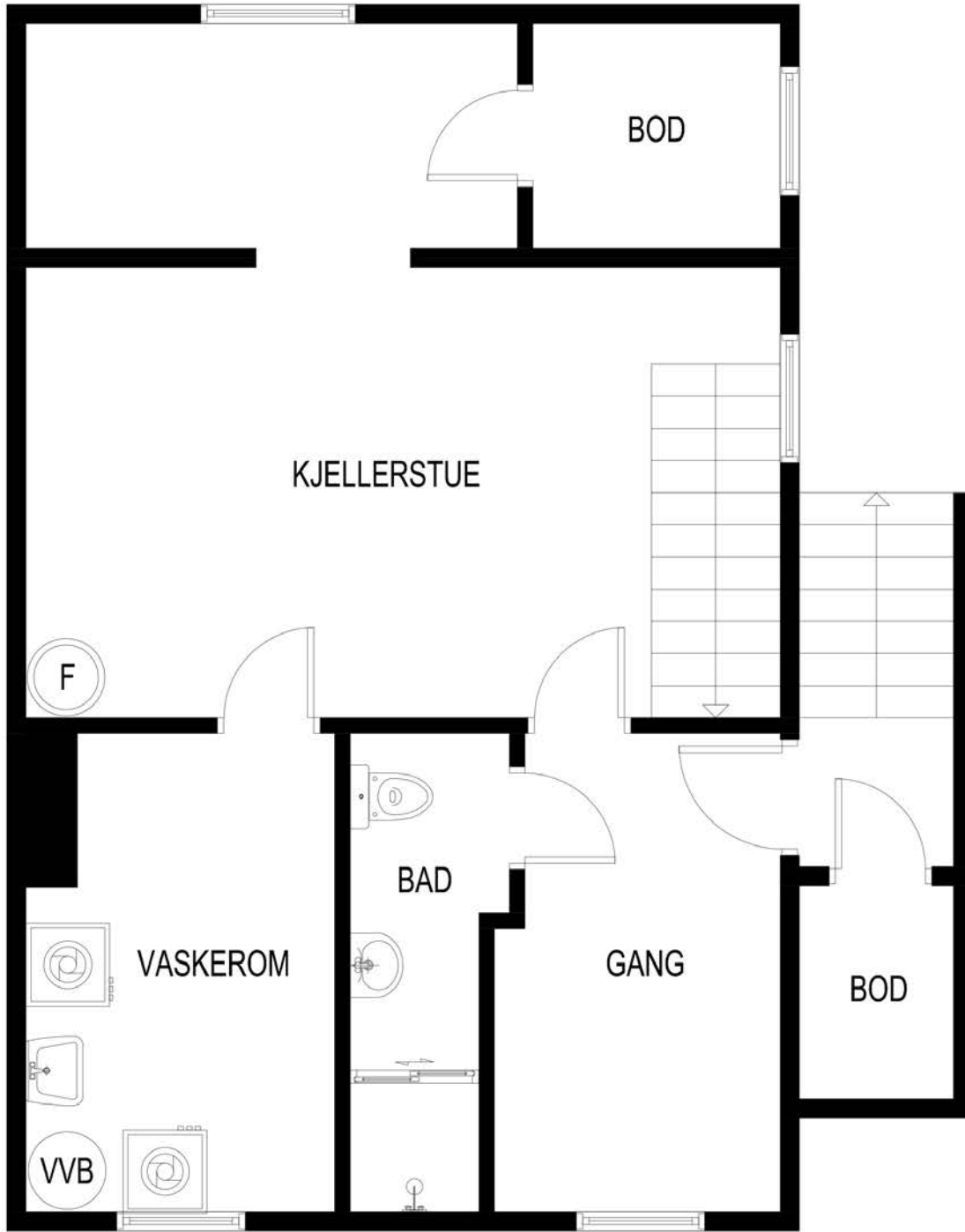


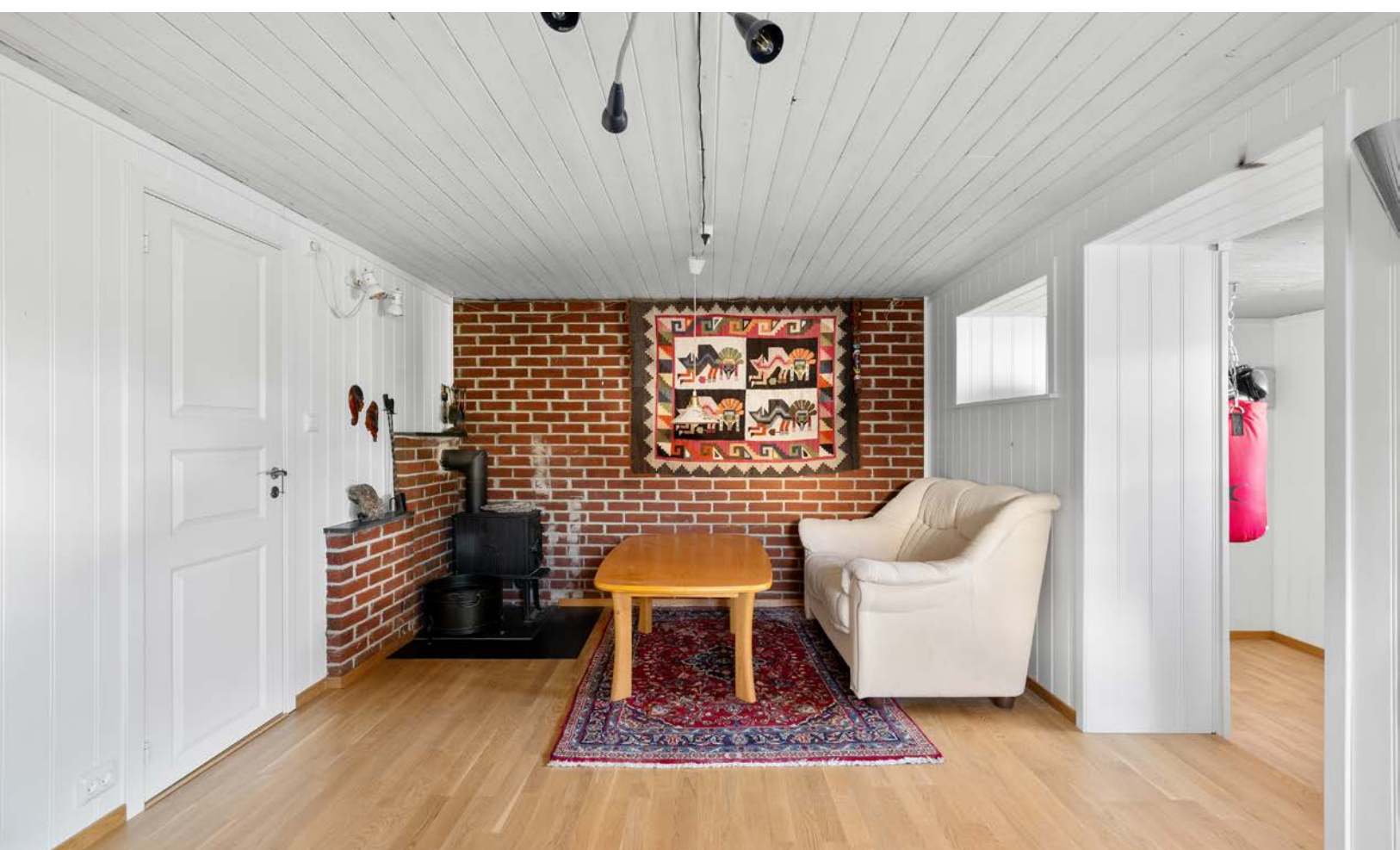
























Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Bjarne Tengesdal

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våganessvingen 4B

4052 Røyneberg

1124-36/386/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Skader i gulvbelegg/membran på bad 2.etasje. Tett kloakkrør som ble spylt ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Røreleggerfirmaet Sigurd Lima AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet badekar og satt inn dusjkabinett

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Welhaven Tank og Rørrens

Beskrivelse av arbeidet: Spylt ut kloakkrør. Tett grunnet papir.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Usikker/Forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Full renovering av kjellerstue og bad ifbm vanninntrenging fra sluk fra kommunalt anlegg. Årstallet er usikkert. I 2016 ble det oppdaget feilkobling spillvann/overvann. Dette er fikset av Rørlegger Gunnar Larsen/Sola Kommune.

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

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran og fliser lagt. Installert elektrisk vifte i dusj. Dette gjelder baderom i kjeller.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

Lekkasje fra terrasse over stue. Dette kan være 25 år siden, årstall er høyst usikkert.

Det har vært liten lekkasje i taket ved hovedinngang. Her er det noe dårlig (lite) avløpsrør fra balkongen over. Tiltak er å holde avløpsrør fra balkong åpent (staking).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Ble lagt nytt og tett terrassegulv på terrassen over stuen. Tiltak for balkong er nevnt over. Årstall er usikkert.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet en del vinduer som var punktert. Byttet terrassedør i hovedetasje. Stort sett all kledning på huset er byttet. Her er en også svært usikker på årstall da dette er gjort og vedlikeholdt over tid.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Punkterte vinduer er byttet, som nevnt over. I tillegg er et av vinduene på soverom (vest) i øverste etasje gjenstand for fuktinntrenging. Soverom (øst) har et vindu som ikke lar seg åpne. Mistenker at dette kan være "malt fast" fra utsiden?

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall, men noen vinduer er byttet for rundt 8-10 år siden.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet hele taket på garasje samt inngangsdør (inngangsdør i 2025) og garasjeport. Usikker på rekkefølge og eksakt årstall for garasjetak og garasjeport.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Pumpehuset til kommunen ble reversert og dermed kom det vanninntrengning i sluker og toalett i underetasjen /kjeller. Dette er nevnt tidligere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Forsikring/Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Full renovering av kjelleretasje. Nytt bad, vegger i kjellerstue og gulv. Usikker på årstall.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Alle kloakkummer, oljetanker (oljefyring) fjernet. Kommunal kloakk og vann ble koblet til huset. Nytt kloakksystem og vannrør.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmepumpe. Usikkerhet rundt eksakt årstall.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det som i dag er stuen med terrasse over er et utbygg fra 70-tallet, mest sannsynlig i 1976. Usikker på eksakt årstall.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**



Tegninger viser at dette er godkjent og utført rundt 1976.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tidspunkt er februar 2010. Måling er gjort mellom 15/11-2009 og 20/01-2010. Resultat av målingen er at stue er 40 Bq/m³ og Soverom 2. etasje er 30 Bq/m³ som er under tiltaksnivå på 200 Bq/m³.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Noe brister i glass på lysthus i hagen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Våganessvingen 4B , 4052 RØYNEBERG

 SOLA kommune

 gnr. 36, bnr. 386

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 11386-1422

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: OA1529

Autorisert foretak: Rygja Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Helge Revheim



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig



Helge Revheim
Uavhengig Takstingeniør
helge@rygja.no
944 50 553

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsenivå rapporten ligger på. Boligen er en tomannsbolig over to plan i tillegg til kjeller som er oppført i 1960 med påbygget stue fra perioden 1976. Boligen er oppført med grunnmur i betong, over grunnmur er vegger i trekonstruksjoner, som utvendig er kledd med trepaneler. Etasjeskiller er med trebjelkelag og betong. Yttertak er i trekonstruksjon som utvendig er tekket med metallplater med beleg. Boligen framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal aldersslitasje på bygningsdeler. Registrerte tilstandsmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Tomannsboligen har en alder på 66 år og det er bygningsdeler fra byggeår som det etter hvert må påregnes vil ha behov for kommende vedlikehold og oppgradering. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav eller om bygningsmyndighet vil kunne godkjenne endringene. Lydforhold mellom seksjonene er ikke vurdert.

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Eksakt alder på taktekkning er ikke kjent. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong i 2. etasje. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og taknedløp er i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med enkle og 2-lags glass. Det er vinduer i boligen med varierende alder. Bygningen har teak balkong og hovedytterdør. Det er enkel kjellerdør i tre. Malte balkongdører fra stuen i 1. etasje og til balkong ut fra soverom i 2. etasje. Balkong i 1. etasje er oppført i trekonstruksjon, balkong i 2. etasje er over beboelsesrom og er tekket med sinkbelegg. Utvendige trapper er utført i tre- og betongkonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og beleg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betonggulv på grunn. I 1 deler av stuen som er utbygd rundt 1976 så er det betongdekke i etasje skille. I denne delen så er gulv konstruksjonen bygd opp på betongdekket. Nivellering er utført opp på parkett. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og

det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i innvendig innført vegg under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,3
Boligen har en malt tretrapp med teppebelagte trinn. Innvendig har boligen profilerte finerdører og malte, glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etg

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Synlig vinylbelegg fungerer som tettesjikt. Type sluk lot seg ikke vurdere da den ikke var synlig.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 130mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Støpejernsrør er fra byggeår, synlige plastrør er installert etter byggeår men har ukjent alder. Boligen har mekanisk ventilasjon med ventiler i vinduer, vegger og periodisk avtrekk fra kjøkken og enkelte våtrom. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i gangen i 2. etasje. Hovedsikring skap er lokalisert i kjelleren.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1960.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten fremstår som tilnærmet flat,
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er i følge eier av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via

Beskrivelse av eiendommen

private stikkledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

I kjeller så er bad godkjent som brenselrom på bygge godkjente tegninger, kjellerstue er godkjent som disponibelt rom. Omdisponering er søknads pliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. På garasjebygning er det påbygd en bod, dette kan være søknadspliktig uten at dette er omsøkt, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

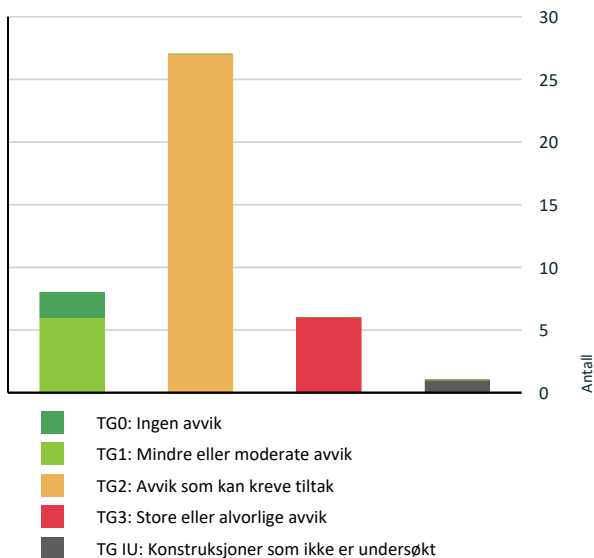
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger for bygningen.

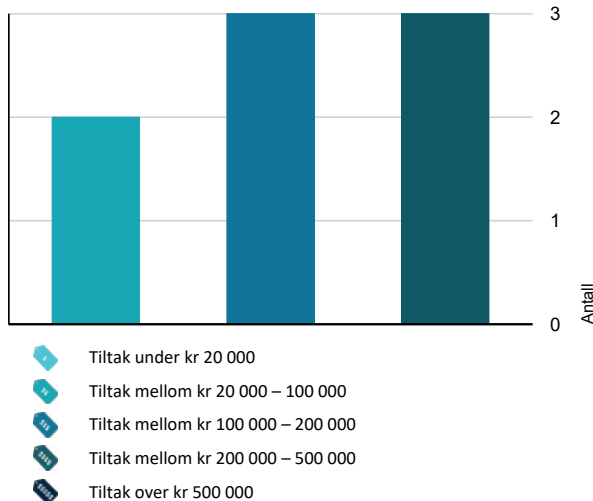
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Eierinformasjonen er begrenset. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Takstingeniøren gir et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Dette kan også gis på tilstandsgrad 2 men er ikke et krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og vurderes derfor på hvert enkelt punkt. Rombeskrivelser er basert på bruk ved inspeksjonstidspunktet, selv om de ikke oppfyller krav i forskrift. Utbedringskostnadene er et forsiktig estimat basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Estimater 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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etg > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etg > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etg > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etg > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Egen helårsbolig i del av tomannsbolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av utsatt vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Eksakt alder på taktekking er ikke kjent. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong i 2. etasje. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør mose fjernes og nødvendige utbedringer utføres for å forlenge takets levetid og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for skader.



Taket er tekket med stålplater med beleg

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp er i plast

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet. Takrenner og nedløp bør utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer og vannskader på bygningen. Konsekvensen av manglende snøfangere er økt risiko for person- og materielle skader ved snø- og isras fra taket. Lekkasje fra takrenner kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur. Bygningsdelen kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid på grunn av alder.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råteskader på kledningen på vegger ved balkonger i 2. etasje. Bordkledningen går stedvis nesten helt ned mot balkongdekke, noe som kan øke risikoen for fuktskader. Kledningen har stedvis slitasje og mangelfull overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for videre fuktskader og råteutvikling. Overflatebehandling bør utbedres for å beskytte kledningen mot værpåkjenninger og forlenge levetiden. Manglende tiltak kan føre til ytterligere skader på veggkonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader. Kostnad er estimert for lokal utbedring av registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er spredt råte



Kledning er avsluttet mot balkongdekke



Kledning er avsluttet mot balkongdekke

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er fra loftet påvist at det ikke er montert plast (dampsperre) i taket mellom 2. etasje og kaldloftet. Dampsperrens funksjon er å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen. Manglende dampsperre øker risikoen for fuktskader og kan redusere levetiden på konstruksjonen. Undertaket har misfarging, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktproblemer på loftet. Det er også observert spor etter skadedyr og aktivitet fra fugler via veggventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres dampsperre mellom 2. etasje og kaldloftet for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Misfarging på undertaket bør undersøkes nærmere for å avdekke om det foreligger aktive fuktproblemer, slik at eventuelle skader kan utbedres før de utvikler seg videre. Spor etter skadedyr og fugleaktivitet via veggventil bør følges opp med tiltak for å hindre videre inntrenging, da dette kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen. Det må sikres at det er tilstrekkelig lufting langs takfoten for å ivareta god ventilasjon av takkonstruksjonen. Kostnadsestimat er beregnet for lokale tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Undertaket i tre har misfarging



Veggventil må sikres mot fugler



Det er registrert aktivitet av skadedyr



Takgjennomføringer i taket må utbedres for å redusere risiko for lekkasjer.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med enkle og 2-lags glass. Det er vinduer i boligen med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendige lister er slitte og har stedvis mangelfull overflatebehandling. Eier opplyser at det er registrert lekkasje på vinduet i soverommet mot vest.

Tilstandsrapport

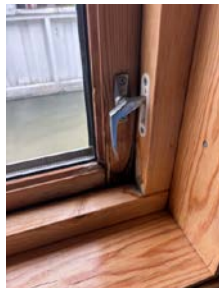
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utskifting av vinduer med fukt- og råteskader, samt utbedring av slitte utvendige lister og overflatebehandling. Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut, og vinduer som er vanskelige å åpne/lukke må justeres eller byttes.

Lekkasjen på soveromsvinduet mot vest må utbedres for å hindre ytterligere fuktskader og redusere risiko for inntrenging av vann i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt skadeomfang, redusert energieffektivitet og forringet bokomfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vindu med skade innvendi



Vindu har råte



Vindu med enkelt glass er sprukket



Enkelte vinduer har slitasje

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I 1. etasje så er vinduene på kjøkken, stue og spisestue skiftet.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak balkong og hovedytterdør. Det er enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Karmene og dørblad bør utbedres eller eventuelt skiftes for å hindre ytterligere forringelse og redusere varmetap og trekk.

Utbedring av innsetningsdetaljer og tetting mellom dørblad og karm bør gjennomføres for å unngå kald trekk og økt energiforbruk, samt redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Enkel kjellerdør fra byggeår



Balkongdør fra byggeår



Hoveddør i teak fra byggeår



Balkongdør i 2. etasje har slitasje

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Malte balkongdører fra stuen i 1. etasje og til balkong ut fra soverom i 2. etasje.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 1. etasje er oppført i trekonstruksjon, balkong i 2. etasje er over beboelsesrom og er dekket med sinkbelegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er opplyst at det ved tidligere anledninger har vært lekkasjer til underliggende rom til balkongene. Sinkteking på balkong over inngangspartiet er fra byggeår og bygningsdelen har nådd sin forventede brukstid. Det er opplyst at pvc tekking er fra perioden 2000. Over halvparten av forventet brukstid på pvc tekking på balkongen ut fra soverommet i 2. etasje er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og utbedre påviste fukt- og råteskader i konstruksjonen. Tettesjikt/membran bør skiftes ut, da levetiden er overskredet eller nærmer seg slutten. Dette for å redusere risikoen for vanninntrenging og ytterligere skader på underliggende boligrom og konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Balkong over inngangspartiet er tekket med sinkbelegg



Balkong over stuen er tekket med pvc belegg



Kledning på balkonger har slitasje/råte



Kledning på balkonger har slitasje/råte

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i tre- og betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrappen har omfattende slitasje med sprekker, riss og avskalling i betongkonstruksjonen. Det er påvist synlige skader på trappens over- og underside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betongtrappen bør utbedres ved å reparere sprekker, riss og avskalling for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskaade. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere nedbrytning, redusert bæreevne og økt fare for ulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Betongtrapp har avskalling i betongkonstruksjon



Betongtrapp har avskalling i betongkonstruksjon



Betongtrapp har avskalling i betongkonstruksjon



Betongtrapp har sprekker og riss

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på enkelte overflater.

Det er knirk i gulvet.

Det er misfarging i taket i stuen. Eier opplyser at det har vært lekkasje ved en tidligere anledning.

Det ble ikke registrert fukt ved utført fuktsøk der hvor det er misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre slitte overflater og utbedre knirk i gulvet for å oppnå bedre komfort og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og knirk redusere brukskomfort.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betonggulv på grunn. I I deler av stuen som er utbygd rundt 1976 så er det betongdekke i etasje skille. I denne delen så er gulv konstruksjonen bygd oppå betongdekket. Nivellering er utført oppå parkett.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er nivåforskjell mellom rom.

Ved enkel og vilkårlig nivellering i stue og kjøkken i 1. etasje ble det registrert høydeforskjeller på 0–11 mm for lokal planhet og 0–7 mm for total planhet.

I to soverom i 2. etasje ble det registrert høydeforskjeller på 0–8 mm for total planhet. Ved pipen i 2. etasje er deler av muren over gulvnivå. Totalt og lokalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Det er ikke foretatt fullstendige målinger i alle områder, da boligen var møblert på befaringstidspunktet. Målingene er derfor utført der det var tilgjengelig gulvflate, hovedsakelig i åpne områder i stue, kjøkken og soverom. Det kan forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre fullstendige målinger av gulvets planhet når boligen er tilgjengelig, for å avdekke eventuelle ytterligere skjevheter.

Tiltak for utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom dette oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer i bruk. Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert komfort og funksjonalitet, samt økt slitasje på gulvbelegg og innredning.

Ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på pipe og beslag utvendig over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke i 2. etasje for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslipp. Slitasje på pipe og beslag utvendig over tak bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i innvendig innført vegg under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,3

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert misfarging på veggpanelene på veggene i boden i kjelleren. Dette kan indikere fuktpåvirkning eller tidligere fuktproblemer i området.

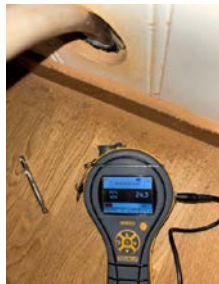
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid, samt vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til muggvekst, sopp og skader på materialer og konstruksjoner, noe som kan medføre helse- og økonomiske utbedringskostnader.

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,3



Fuktkvotemåling (vekt%) i panel med misfarging ble målt til 19,2

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med teppebelagte trinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte finerdører og malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert slitasje på enkelte innvendige dører, og det bør vurderes tiltak for å utbedre dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med registrert slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er en teglsteinsvegg i kjelleren som fungerer som skillevegg mot naboseksjonen.

Vurdering av avvik:

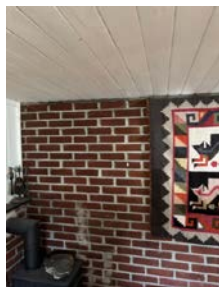
- Det er avvik:

Teglsteinsveggen i kjelleren mellom boligseksjonene har en glipe mot taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes igjen glipen mellom teglsteinsveggen og taket for å hindre spredning av lyd, lukt og eventuelt brann mellom seksjonene. Å la glipen stå åpen kan medføre økt risiko for redusert brann- og lydisolasjon mellom boligene.



Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2. ETG

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad i 2. etasje er med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger

2. ETASJE > BAD 2. ETG

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD 2. ETG

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

Gulvoverflaten bør utbedres eller skiftes for å hindre videre oppsprekking og redusere knirk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av gulvkonstruksjonen. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett i påvente av oppgradering.

2. ETASJE > BAD 2. ETG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg fungerer som tettesjikt. Type sluk lot seg ikke vurdere da den ikke var synlig.

Vurdering av avvik:

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

Sluket er fra byggeåret, og bygningsdelen har nådd sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å skifte ut sluk og tettesjikt, da disse har passert forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Belegg har sprekker



Belegg har sprekker

2. ETASJE > BAD 2. ETG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD 2. ETG

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

2. ETASJE > BAD 2. ETG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i veggen mellom badet og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJELLER > VASKEROM KJELLER

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM KJELLER

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger i vaskerommet er i betong.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD KJELLER

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad i kjeller har fliser på gulvet og vinylbelegg på vegger

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid med membran

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen og kvaliteten på fuktsikringen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 130mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeid med membran

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran og flisearbeid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

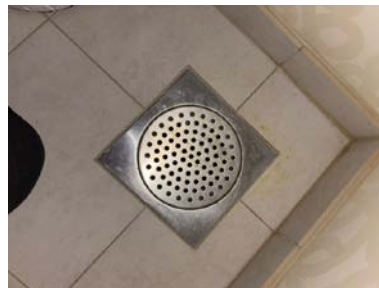
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og flisearbeid.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, noe som kan medføre risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.



Plastsluk er av eldre dato



Plastsluk med metallrist

KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig inn klima.

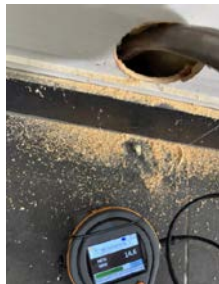
KJELLER > BAD KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i veggen mellom boden og badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6.

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre slitasjen på kjøkkeninnredningen for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting på sikt.



Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter og laminatplate



Det er påvist slitasje på innredning

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner. Bygningsdelen kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid pga alder.



Vannledninger er i kobber

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Støpejernsrør er fra byggeår, synlige plastrør er installert etter byggeår men har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Støpejernsrørene har oppnådd forventet brukstid. Eier opplyser at det i 2003 ble skiftet avløpsrør utvendig til plast.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eier opplyser at avløpsrøret ble skiftet utvendig i 2003, og det er synlig støpejernsrør ved kjellergulv. Det tas forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult. Jeg anbefaler ytterligere kontroll av utvendig avløpsrør for å avklare type rør og tilstand. Støpejernsrørene bør vurderes for utskiftning, da de har oppnådd forventet brukstid. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningsdeler. Det må påregnes at bygningsdelen kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid på grunn av alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med ventiler i vinduer, vegger og periodisk avtrekk fra kjøkken og enkelte våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres slik at alle rom får tilstrekkelig luftutskiftning.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårligere inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Utedelen på varmepumpen har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utedelen bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller byttes ut for å forhindre ytterligere rustdannelse og funksjonssvikt. Rustskader kan føre til redusert levetid og økt risiko for driftsstans eller lekkasjer.



Utedelen til varmepumpe har rustskader



Varmepumpe er lokalisert i stuen

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsbereder bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.



Varmtvannsbereder er lokalisert i vaskerommet i kjelleren

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i gangen i 2. etasje. Hovedsikring skap er lokalisert i kjelleren.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600, basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon.

Generell kommentar

Ved eierskifte anbefales det å gjennomføre en grundigere elkontroll. Dette vil gi en mer detaljert gjennomgang av anleggets tekniske tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



Hovedsikringskap er i kjeller



Kursfortegnelse



Sikringskap er med automat og skrusikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Bygningsdelen har oppnådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningsmaterialer.

Estimatet 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 tjenestetyper.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Det er påvist setningsrelaterte skader i grunnmuren, herunder riss og sprekkdannelser. I tillegg er det synlige støpeskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og setningsskader i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre bevegelser og forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte skader, redusert stabilitet og i verste fall svekket bæreevne.

Estimatet 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



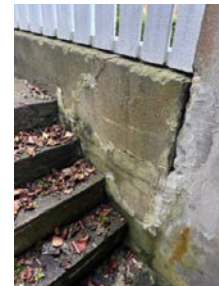
Det er påvist setningsrelaterte skader i grunnmuren, herunder riss og sprekkdannelser. I tillegg er det synlige støpeskjøter.



Det er påvist setningsrelaterte skader i grunnmuren/murvange, herunder riss og sprekkdannelser. I tillegg er det synlige støpeskjøter.



Det er synlige støpeskjøter i grunnmuren.



Det er påvist setningsrelaterte skader i grunnmuren/murvange, herunder riss og sprekkdannelser.

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Tomten fremstår som tilnærmet flat,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert ujevnheter langs boligen som indikerer setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes vekk fra bygningen.

Ujevnheter og setninger i grunnen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende problemer, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader og ytterligere setningsskader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Det er sprekker i betongplate på terreng

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er i følge eier av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, men det er synlig støpejerns rør ved tilkobling av innvendig avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de skjulte avløpsrørene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da støpejerns rør fra 1960 har begrenset levetid og økt risiko for lekkasjer og tette rør.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være uforutsette vannskader eller funksjonssvikt i avløpssystemet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

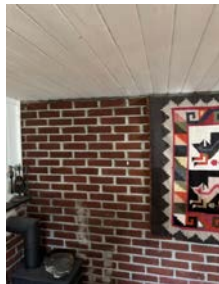
Teglsteinsveggen i kjelleren mellom boligseksjonene har en glippe mot taket. Dette medfører avvik i branncelleinndelingen mellom seksjonene.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Rekkverk bør oppgraderes eller ettermonteres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, både innvendig og utvendig, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Avvik i branncelleinndeling bør utbedres for å sikre tilstrekkelig brannsikring og hindre spredning av brann, noe som kan medføre fare for liv og helse.

Tilstandsrapport



Åpning i muren mellom seksjonene må utbedres. Avviket kan påvirke ytelse ved brann og lyd.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

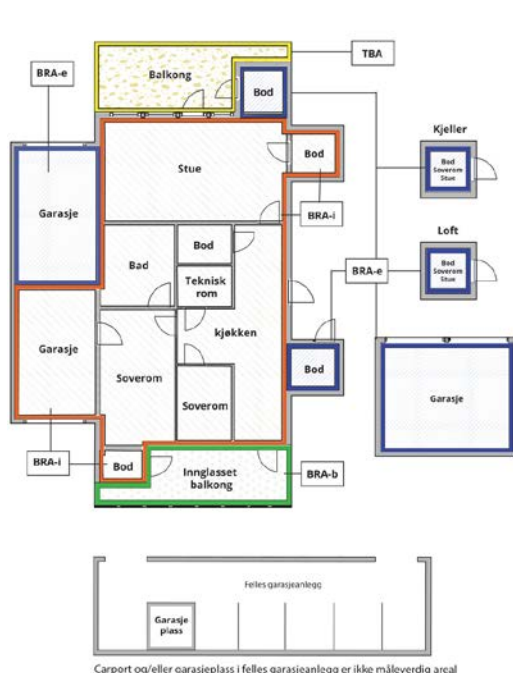
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	59			59	32
2. Etasje	41			41	18
Kjeller	49	1		50	
SUM	149	1			50
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, entré, stue, kjøkken		
2. Etasje	Bad 2. etg, gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bod, entré/bod, kjellerstue, vaskerom, kjeller, hobbyrom, bad kjeller	Bod under trapp	

Kommentar

I kjelleren så varierer takhøyde mellom 2,09 og 1,98 meter målt tilfeldige steder i stue og i vaskerom/bod. Takhøyden varierer som følge av ulike nivåer mellom rommene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjeller så er bad godkjent som brenselrom på bygge godkjente tegninger, kjellerstue er godkjent som disponibelt rom. Omdisponering er søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. På garasjebygning er det påbygd en bod, dette kan være søknadspliktig uten at dette er omsøkt, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, bod	Bod 2	

Kommentar

Garasje med innvendig bod i tillegg til utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger for bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar

Tomannsbolig P-rom og s-rom er ikke opplyst om eller medtatt.

Garasje P-rom og s-rom er ikke opplyst om eller medtatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Helge Revheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	36	386		0	548.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Våganessvingen 4B

Hjemmelshaver

Tengesdal Reidun Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger i en blindvei i et etablert boligområde på Våganes i Sola kommune. Det er nærhet til barnehage/skole og det er kollektivforbindelser i nærheten og butikker og andre servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, treterrasser, plen, forstøtningsmur, støpt platting og trapp.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av utsatt vedlikehold, elde og slitasje. Den utvendige boden har slitasje bærer preg av betydelig elde og slitasje. For denne delen av bygningen så anbefales det å foreta en nærmere vurdering av hvorvidt rehabilitering er teknisk og økonomisk forsvarlig sammenlignet med riving.

Beskrivelse

Garasje oppført med betonggulv og yttervegger i trekonstruksjon. Taket er bygd som pulttak med taksper i tre, og er tekket med stålplater. Det er vindu og dør i tre. Garasjeport er i metall og det er garasjeportåpner. Det er opplyst om at det er lagt ny tekking på garasjetaket i 2018. Garasjen bærer stedvis preg av slitasje på bygningsdeler og det vil være behov for kommende vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje oppført i trekonstruksjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	Gårdsnr	36	Bruksnr	386	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_202201.pdf
Delarealer	
Areal	547.66 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal	547.66 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0001
Navn	Sørnes Nedre
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/17/1961 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0001.pdf
Delarealer	
Areal	450.63 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal	97.03 kvm
Feltnavn	
Regform	311 - Gate m/fortau

Eiendomskart med grenser

Adresse: Våganessvingen 4B, 4052 RØYNEBERG

Gnr/Bnr: 36/386/0/0

Dato: 2026-01-26

Målestokk: 1:500

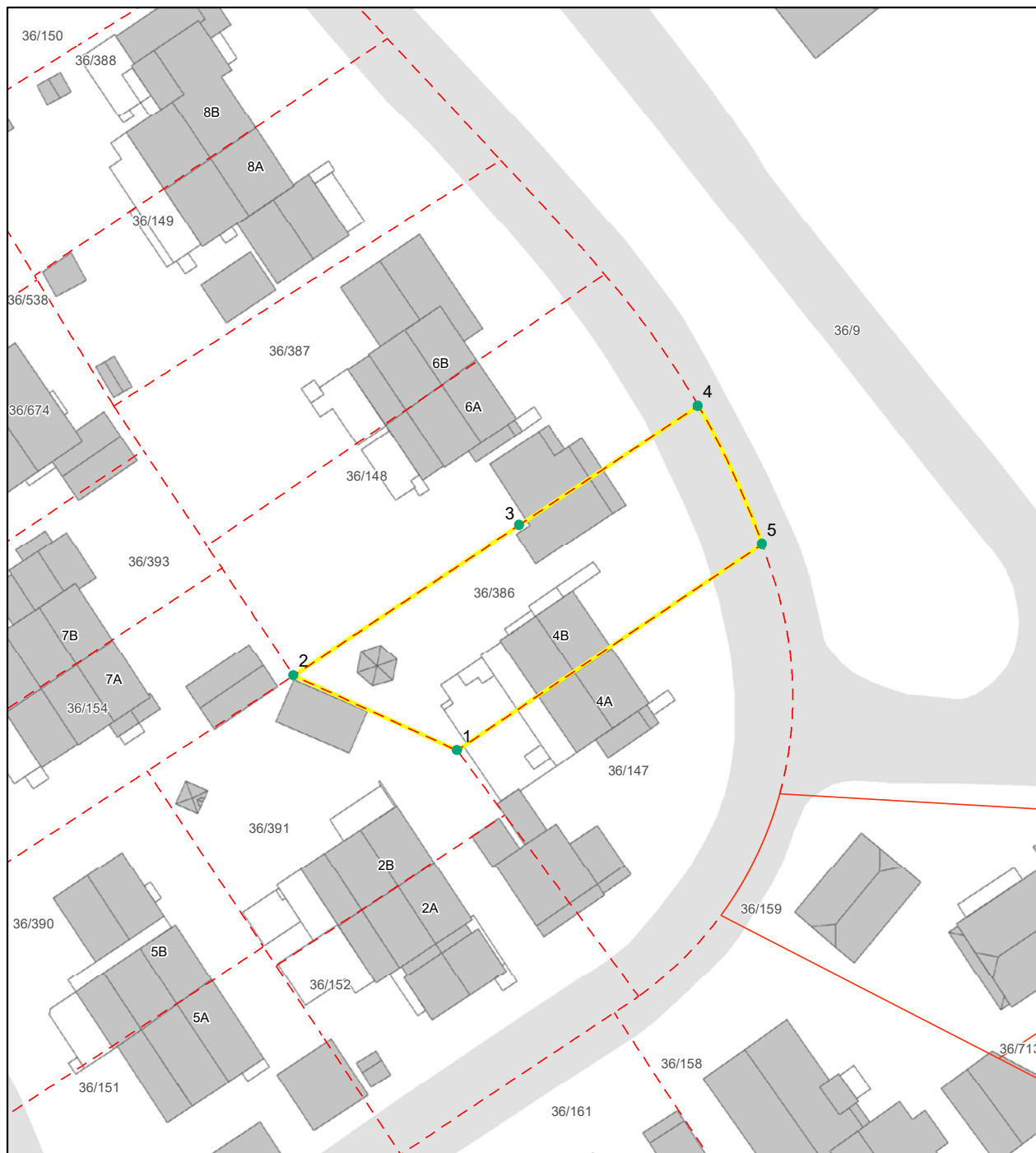


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Nabolagsprofil

Våganessvingen 4B - Nabolaget Røyneberg - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ytraberget Linje 7, FB40, X50, N86	5 min 0.4 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	8 min 4.5 km
Stavanger Sola	9 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 8.7 km

Skoler

Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Grannes skole (1-7 kl.) 267 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	6 min 2.8 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 302 elever, 13 klasser	8 min 4.1 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	5 min 2.4 km
Jåttå videregående skole	10 min

«Kjempeflott område, med gode tur områder og nær stranden Ormen lange. Gå avstand til båthavnen og sjø.»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100



Opplevd trygghet

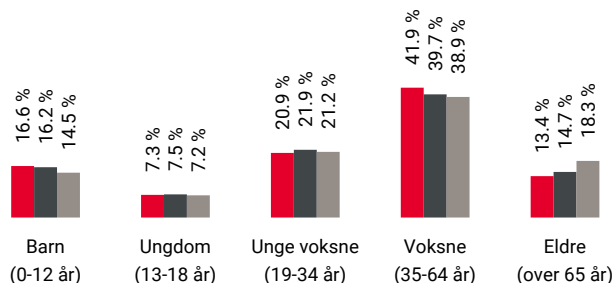
Veldig trygt 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røyneberg	2 050	871
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sørnes barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.9 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 2.9 km
Røyneberg barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 2.9 km


Dagligvare


Kiwi Joa PostNord	13 min 1.1 km
Joker Brustadbua Sola Søndagsåpent	7 min 3.5 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 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100



 **Gateparkering**
Lett 88/100

Sport

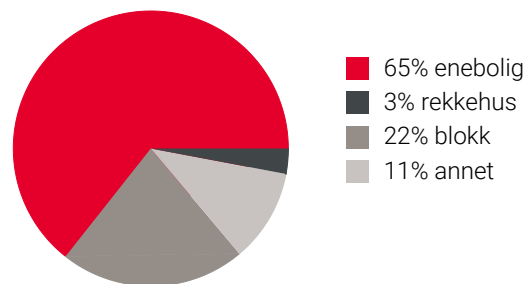
 Våganes idrettsanlegg 3 min 
Ballspill, fotball 0.3 km

 Sørnesvågen sandvolleyballbane 4 min 
Sandvolleyball 0.4 km

 Toppform treningssenter 14 min 

 Vår Energi Arena Forus 7 min 

Boligmasse




«Flotteste nabolaget i Rogaland»

Sitat fra en lokalkjent

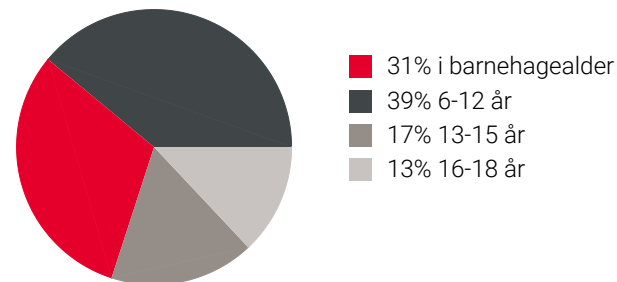


Varer/Tjenester

 Stadionparken 9 min 

 Boots apotek Sola 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

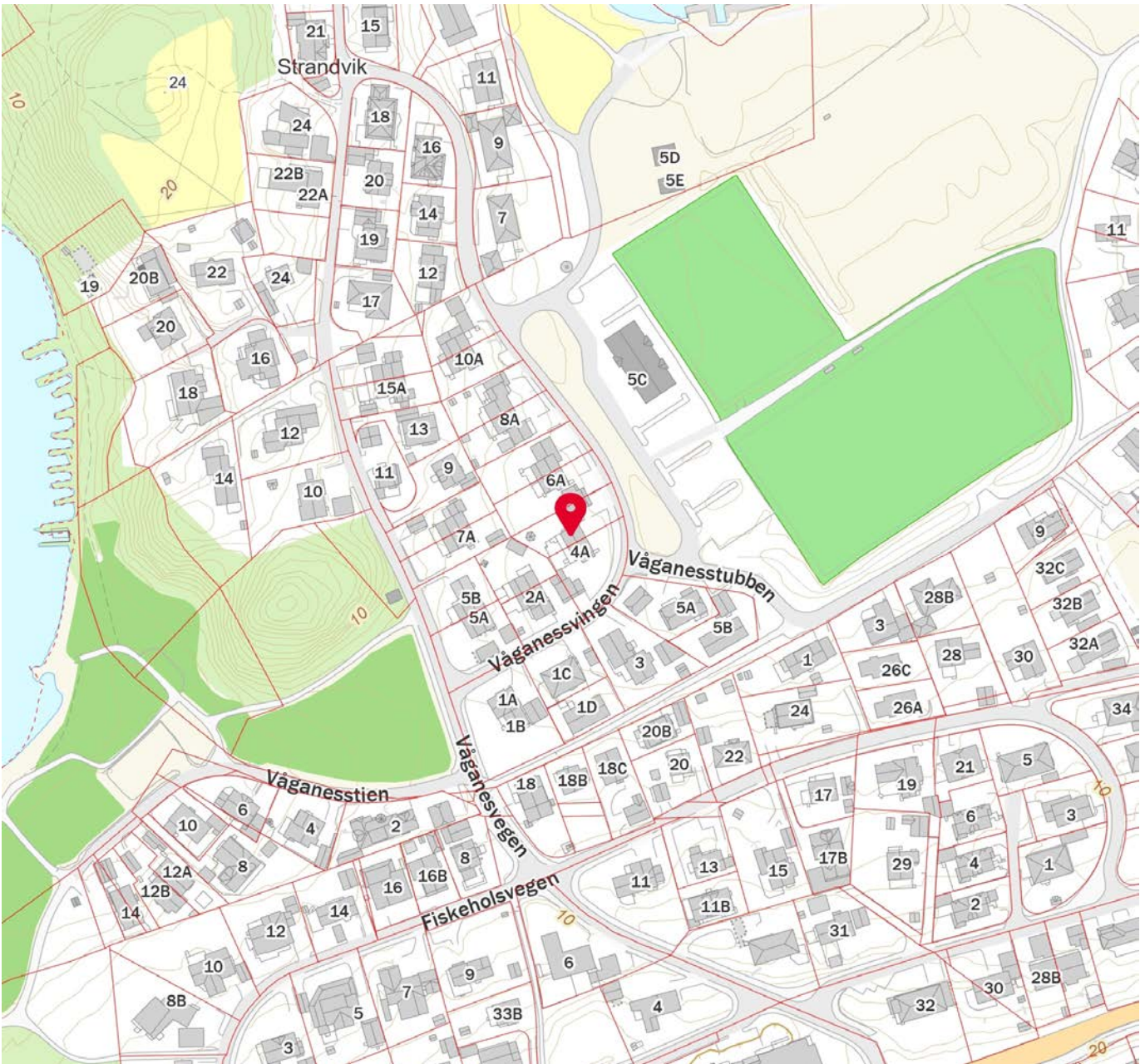



0% 43%

 Røyneberg
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Våganessvingen 4B
4052 RØYNEBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Skjæveland

Telefon: 950 86 590
E-post: thomas.skjeveland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre