

# Figvedveien 114

FIGGJO

notar



Prisantydning Kr. 4 190 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 188/188 kvm  
Megler Espen Øverås Tlf 484 34 848

NOTAR.NO

notar



# Figvedveien 114

## Enebolig på romslig og solrik tomt - Tilgrensende friareal og Figgjoelva

Adresse	Figvedveien 114 4332 FIGGJO
Prisantydning	Kr 4 190 000,-
Omkostninger	Kr 123 740,-
Totalpris	Kr 4 313 740,-
BRA-i/BRA Total	188/188 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1894
Soverom	3

Velkommen til Figvedveien 114.

Eiendommen ligger fint til i en blindgate, og har en kjekk beliggenhet i et veletablert boligområde.

Naboeiendommene skal bebygges med 2 flotte eneboliger, og vil være med på å løfte nærmiljøet ytterligere.

Flotte tur- og rekreasjonsområder like ved og i nærmiljøet.

Enn rekke fasiliteter har man innen kort avstand fra boligen

Boligen, oppført i 1894, og har en innholdsrik planløsning.

Eiendommen er oppgradert og påkostet flere ganger gjennom årenes løp.

Boligen holder for øvrig en gjennomgående standard, og modernisering derfor påregnes for å nå dagens krav.

Nå har du likevel muligheten til å få deg familieboligen med den store tomten som du alltid har drømt om.

Her er det god plass til både store og små. Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

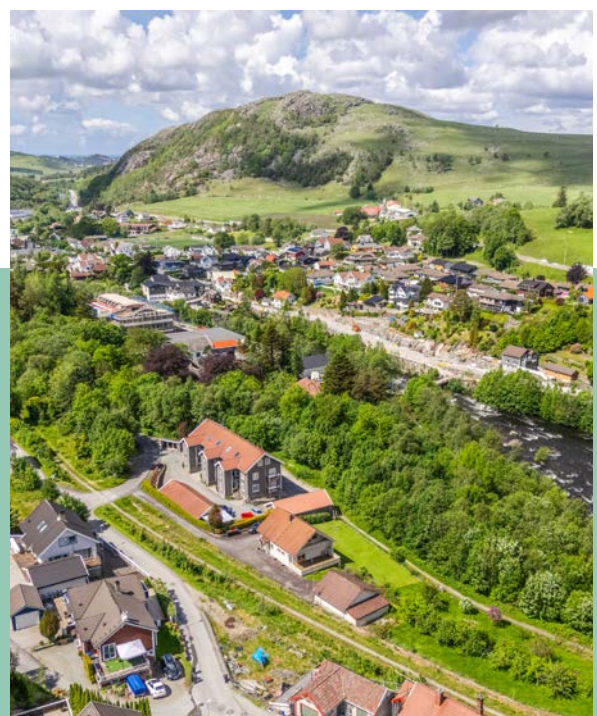
## Notar Stavanger

Madlaveien 10  
4010 STAVANGER



## Espen Øverås

Eiendomsmegler / Partner  
484 34 848 / eo@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	19
Vedlegg	35
Budgivning	79

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





Stue





Kjøkken



Bad



Soverom



Soverom 2



Soverom 3



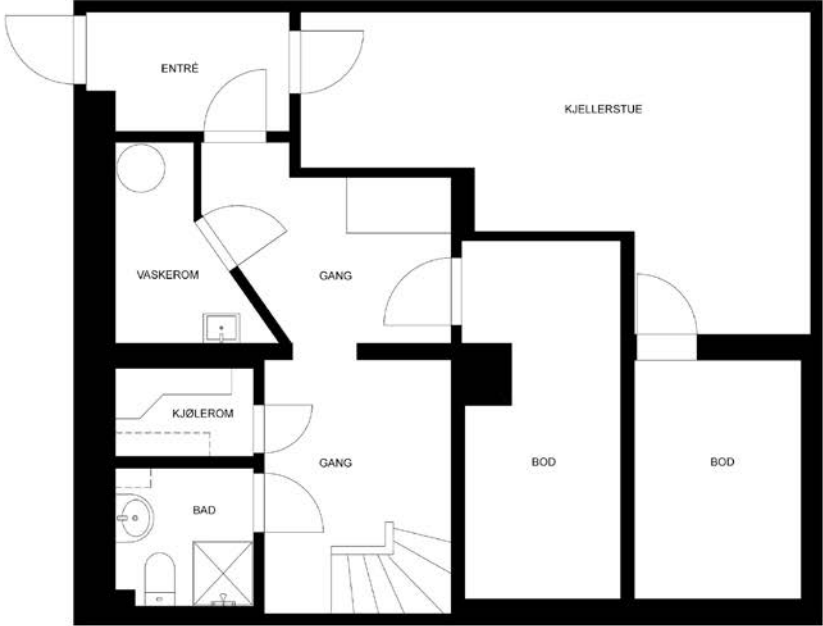
Veranda





# Plantegning

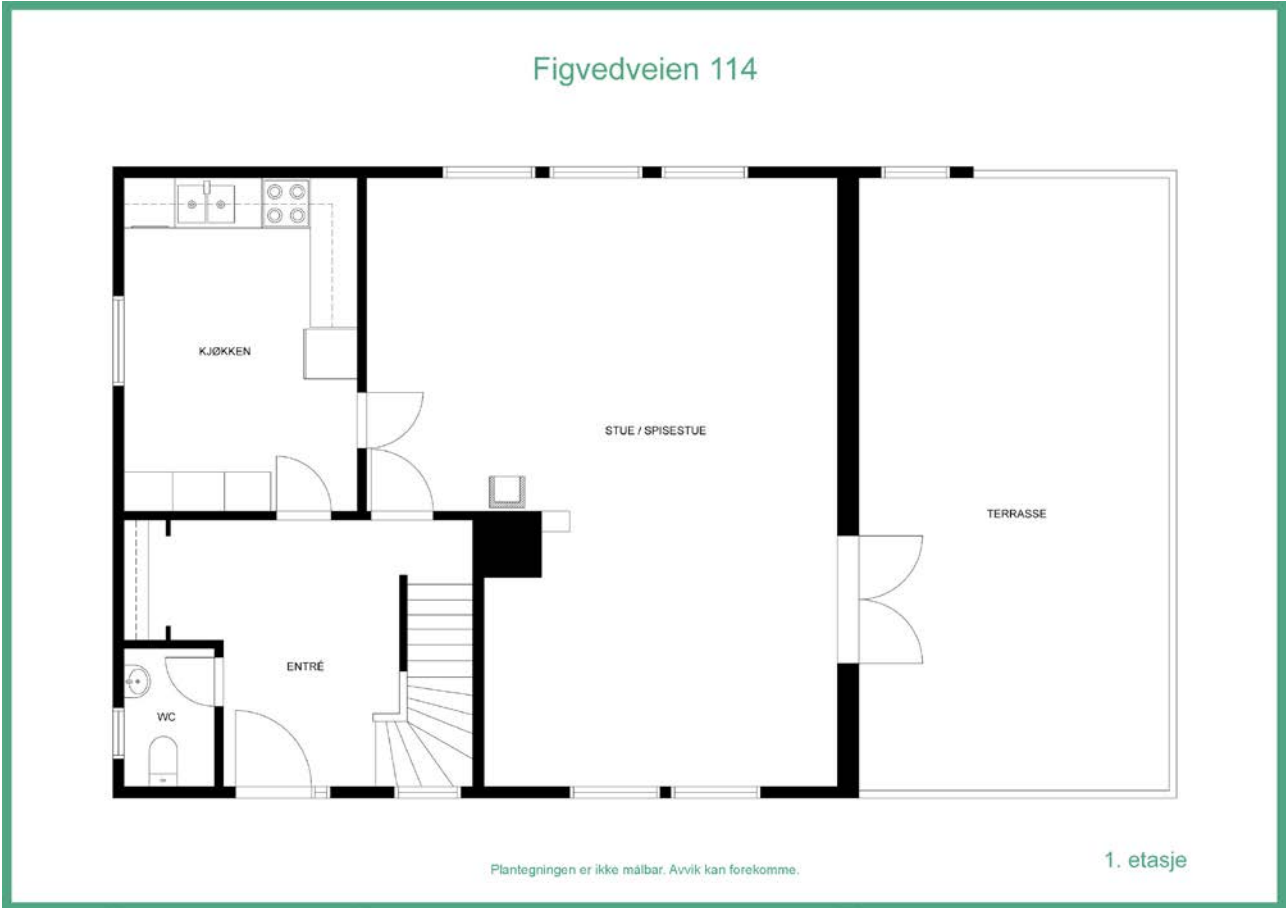
Figvedveien 114



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

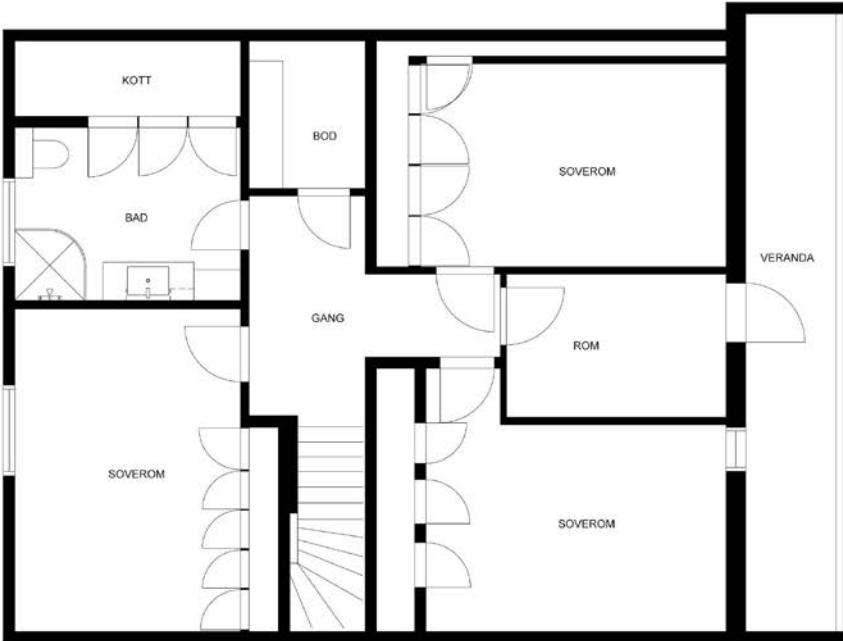
Underetasje

# Plantegning



# Plantegning

Figvedveien 114



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Loftsetasje

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eneboligen ligger relativt sentralt, i et veletablert boligområde på Figgjo i Sandnes kommune. Tomten grenser til Ålgårdbanen, hvor det er populært med dresinsykling.

Fra eiendommen er det ca. 1 km til Figgjo barne- og ungdomsskole, som stod ferdig i 2019.

Det er også kort vei til barnehage, godt kollektivtilbud, butikker og idrettsanlegg.

Området har godt idrettstilbud med blant annet Figgjohallen, Figgjo fotballbane, Ålgård Svømmehall, Skurve Skytesenter og flere treningssenter med mer. Sandnes har også flere anlegg for en rekke idretter.

I Melshei, ca. 13 minutters kjøretur unna, ligger Sandnes arena med ski- og lysløyper, og det som trolig er Norges flotteste anlegg for rulleski.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som bl.a. Rossåsen, Åslandsnuten og Figvedparken. Parken har amfi, scene og sitteplasser, samt stier gjennom området til turstien langs Figgjoelva. Det er også fine badeplasser i nærheten, blant annet ved Bråsteinvatnet.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Joker og Rema 1000.

Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Coop Mega inne på Amfi Ålgård, sammen med en rekke andre butikker og servicetilbud. Norwegian Outlet og Skeidar ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass er Figvedveien som ligger ca. 400 meter fra boligen. Det er hyppige avganger med buss til sentrum. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Ålgård, 15 min til Sandnes sentrum, 25 min til Stavanger og 28 min til Forus.

Fra eiendommen er det gangavstand til Figgjo barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i kommunen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er Figgjo barnehage.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nabolagsprofil

Figvedveien 114 - Nabolaget Figved/Rossåsen - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Offentlig transport

🚗 Figvedveien	5 min 🚶
Linje 23, X39, N95	0.3 km
🚗 Øksnavadporten stasjon	12 min 🚶
Linje L5	7.9 km
✈ Stavanger Sola	24 min 🚶
🚗 Stavanger stasjon	24 min 🚶
Linje F5, L5	24.8 km

## Skoler

Figgjo skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
360 elever, 20 klasser	1 km
Gand videregående skole	12 min 🚶
1025 elever, 64 klasser	10.6 km
Akademiet vgs. Sandnes	13 min 🚶
286 elever	10.6 km

«Her er det rolig og vakkert. En fredelig plett i ett rolig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

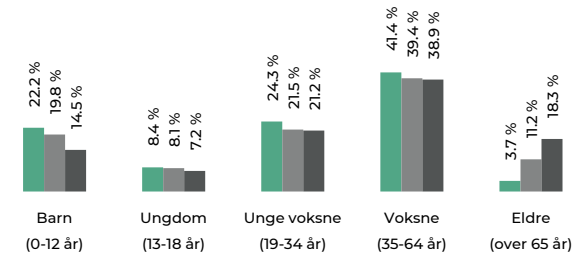
## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Figved/Rossåsen	1 569	576
Ålgård/Figgjo	11 846	4 667
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Figgjo barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
111 barn	0.5 km
Bamsebo barnehage (0-5 år)	21 min 🚶
54 barn	1.7 km
Bruhammaren Fus barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
56 barn	3.8 km

## Dagligvare

Joker Figgjo	7 min 🚶
Rema 1000 Opstadveien	16 min 🚶
PostNord	1.3 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. Samkjøring

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

## Støynivået

Lite støynivå 91/100

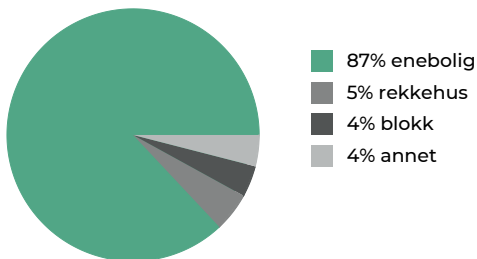
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

## Sport

🏃 Rossåsen balløkke	11 min 🚶
Ballspill	0.7 km
🏃 Såtaveien balløkke	12 min 🚶
Ballspill	0.7 km
🏃 NorFit 24/7	16 min 🚶
🏃 Jazzercise Ålgård	6 min 🚶

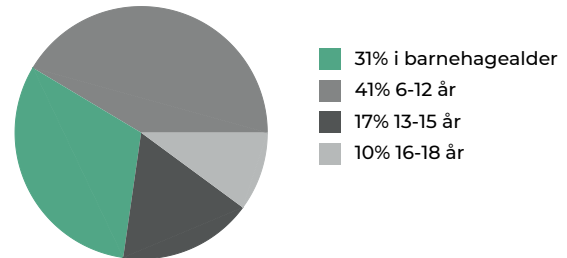
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

📍 AMFI Ålgård	5 min 🚶
📍 Vitusapotek Ålgård	6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



0%

43%

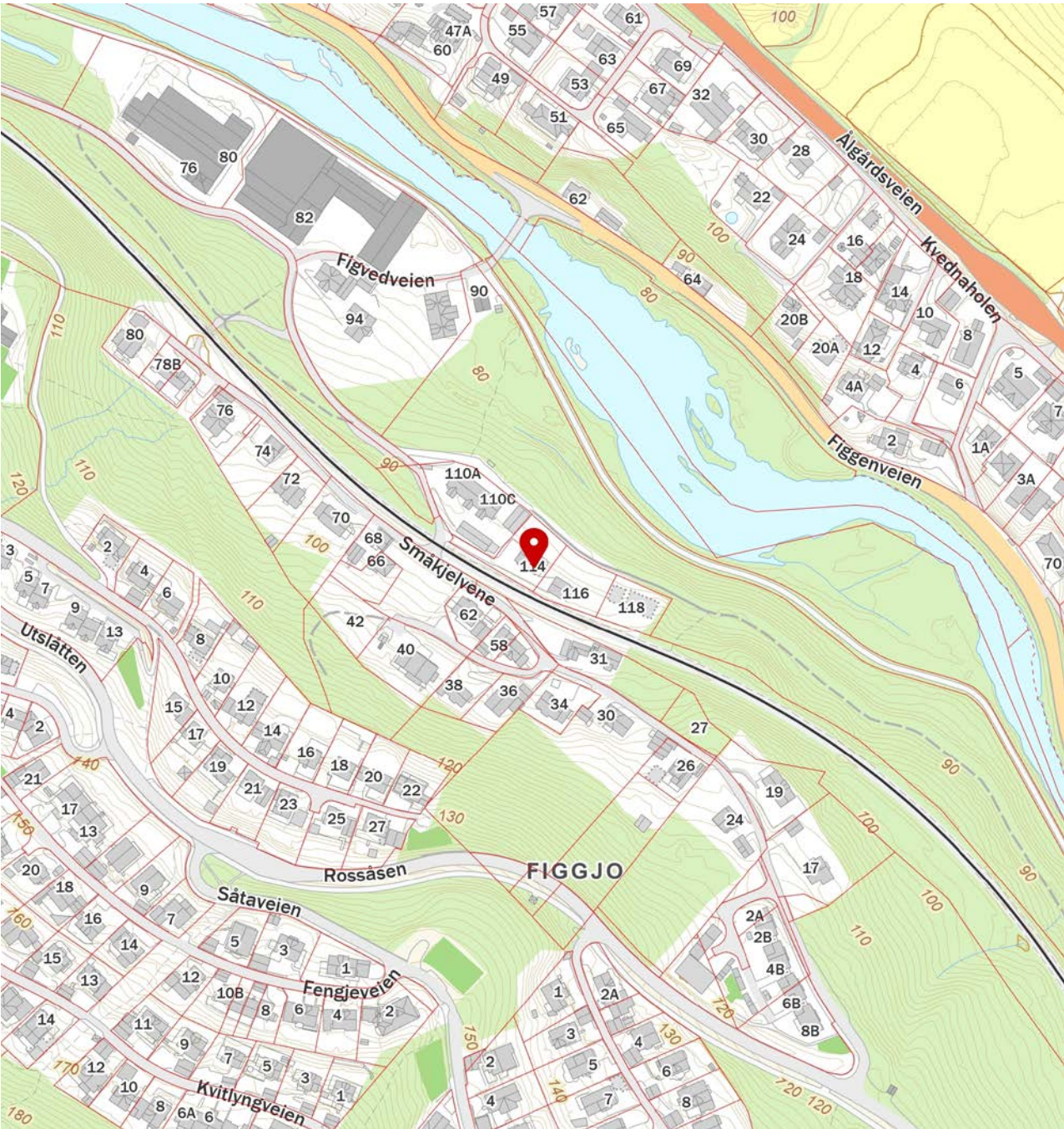
- Figved/Rossåsen
- Ålgård/Figgjo
- Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Figvedveien 114, 4332 FIGGJO

### OPPDRAGSNUMMER

12-0146/26

### SELGER

Jan Magne Lunde

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 29, bruksnummer 22, , ideell andel 1/1.  
i Sandnes kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

F

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### TOMT

Eiet tomt på 820 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebygd.

Deler av tomtearealet tjener som felles privat vei.

I henhold til matrikelbrev er det usikre grenser mot gammel toglinje. Se vedlagt matrikelbrev.

Naboeeiendommene skal bebygges. - Se vedlagt kart.

Garasje skal rives.

Bnr 527 og 528 skal ha adkomst over eiendommen for å kjøre inn til sine eiendommer.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 08.06.2026. utført av Torbjørn De Lange.

### BYGGEÅR

1894

### BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1894.

Byggegrunnen er ukjent. Fundamentene består av en grunnmur i natursteinsmur med pusset og malt overflate, sammensatt av uregelmessige steiner. Gulvet i kjelleren er støpt, antatt uten isolasjon.

Det er ikke dokumentert drenerende masser eller fuktsikring. Eksisterende fuktsikring er av eldre dato, og det er sannsynlig at utvendig fuktsikring av grunnmuren mangler. Terrenget rundt boligen har flatt eller dårlig fall inn mot grunnmuren.

Ytterveggene er en tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er et eldre åstak med undertak av over- og underliggende bord, og loftet er et kaldtloft. Taktekingen består av et vanntett sjikt, men materialet er ikke spesifisert.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag.

Boligen har vinduer fra flere perioder, med produksjonsår fra 1979, 1980, 2005, 2011 og 2016. Ytterdøren er i treverk fra 2003, balkongdøren er i treverk fra 1977, og kjellerdøren er en aluminiumsdør av ukjent alder.

Eiendommen har terrasser på terreng som er understøttet av bjelker eller pilarer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: · Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: · Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen  
· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
· Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
· Det er påvist noen skråriss som symptom på skjevsetninger.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: · Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.  
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
· Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig - Ytterdører

Avvik: · Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: · Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng

Avvik: · Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger

Avvik: · Det er påvist riss/sprekker i overflater.

· Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: · Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjøvheter.

· Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

· Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

· Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: · Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

· Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: · Det er observert fuktkrevende insekter.

· Det er påvist inntreksveier for gnagere.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Våtrom - Etasje 2 > Bad > Generell

Avvik: · Våtrommet nærmer seg slutten av forventet levetid, og det er økt risiko for at det kan oppstå skader som vil kreve totalreovering eller oppgradering innen få år.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Avvik: · Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

· Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling

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

- Våtrom - Etasje 2 > Bad > Overflater gulv

Avvik: · Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

· Det er påvist svelling og/eller fuktskader i overflater.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad > Type vantett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Avvik: · Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.

Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: · Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

· Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

- Våtrom - Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
  
- Våtrom - Etasje 2 > Bad > Ventilasjon  
 Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
  
- Våtrom - Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom  
 Avvik: · Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.  
 · Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstillende ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.\_\_\_NA\_\_ alternativ 1, 2, 3 og 4).
  
- Våtrom - Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling  
 Avvik: · Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
  
- Våtrom - Kjeller > Bad > Overflater gulv  
 Avvik: · Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.  
 · Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.  
 · Det er påvist svelling og/eller fuktskader i overflater.
  
- Våtrom - Kjeller > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon  
 Avvik: · Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
  
- Våtrom - Kjeller > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger  
 Avvik: · Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
  
- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom  
 Avvik: · Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
  
- Toalettrom - Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon  
 Avvik: · Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.
  
- Toalettrom - Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon  
 Avvik: · Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
  
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) - Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg  
 Avvik: · Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.
  
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger  
 Avvik: · Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
  
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon  
 Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
  
- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)  
 Avvik: · Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
  
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank  
 Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
 · Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
  
- Tomteforhold - Byggegrunn

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: · Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Avvik: · Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

· Vannedninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

· Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater - gulv

Avvik: · Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.

· Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

· Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv

Avvik: · Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

· Det er påvist omfattende fukt-/råteskader.

· Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Avvik: · Våtrommet mangler vanntett sjikt.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: · Rommet har ikke sluk.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: · Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

· Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

· Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) - Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Avvik: · Det er påvist delvise skader på overflater.

· Det er konstatert fuktskade i konstruksjonen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker

fremtidig funksjon.

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2022.

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

Ja

Beskrivelse: Det kommer 2 eneboliger på tomter innforbi eiendommen.

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

Ja

Beskrivelse: Se tinglyste avtaler.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Firmanavn: 2023, 36Bq/m2 årsmiddelverdi, Høyest 49 Bq/m2

Beskrivelse: Målinger godt innenfor krav

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Det er luft-til-luft varmepumpe.

2016:

- Boligen har vinduer fra flere byggeperioder, med registrerte produksjonsår fra 1979, 1980, 2005, 2011 og 2016.

2010:

- Kjellerdøren er av ukjent alder, men antas å være fra ca. 2010 basert på opplysninger i tidligere salgsannonse.

2003:

- Registrerte årstall er 1977 for balkongdør og 2003 for inngangsdør.

1999:

- Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
- Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Regulert til:

Boligbeb. - frittliggende småhus. Området reguleres til bolig, offentlig friområde, industri, parkeringssone, naturvern, offentlig bygg - barnehage.

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Rossåsen, Figgjo (plan-ID 79121).

Dette er en eldre reguleringsplan hvor 730.37 kvm av eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhus. 02.12.1982

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023.

727.21 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø og H220, som er en gul støysone i henhold til T-1442.

Naboeiendommene Figvedveien 116 og 118 skal bebygges med to nye eneboliger. Tiltaket på 118 er allerede godkjent, men det gjenstår endelig avklaring på søknadsprosess for 116. Endringer av omgivelser, utsyn, dagens solforhold og byggeaktivitet må derfor påregnes. Vedlagt i salgsoppgaven ligger nåværende forslag for plassering av bolig og garasje til nr 116. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli endringer på plassering og endelig utomhusplan.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming.

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe fra 2019 og elektriske varmekabler på baderoommene.

Det er ikke varmekabler på vaskerom.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkeringsmuligheter på egen eiendom.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

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.

Private stikkledning-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, dette gjelder også for senere tiltak.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Det foreligger godkjente tegninger for ombygging av 1. etasje fra 1978.

Det foreligger imidlertid ikke tegninger av andre etasje eller kjeller.

Terrasse/veranda fremgår heller ikke av godkjente tegninger og det er avvik på fasade/uttrykk

Det kan se ut til at dette er utført som en del av et større påbygg, som det ikke er mottatt dokumentasjon på.

Godkjent bruk iht dagens innredning er derfor usikkert, da megler ikke har mulighet for å kontrollere dette nærmere.

Eventuell fremtidig bruksendring og godkjenning av rommene påhviler kjøper, herunder ansvaret for å få godkjent bruken og de økonomiske konsekvensene det kan medføre å få godkjent bruken av rommene.

Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

## **RADONMÅLING**

Egenerklæring beskriver at det er gjort målinger som viser verdier godt under 200Bq.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

## **INNHold**

1. Etasje:

BRA-i 72 kvm: Kjøkken, stue, entré og toalettrom

TBA 31 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 54 kvm: Bad, bod, kontor og 3 soverom

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 62 kvm: Bad, kjølerom, vaskerom, kjellerstue/ikke godkjent, 2 ganger og 2 hobbyrom

Megler har ikke mottatt godkjente bygningstegninger som viser rominndeling utover første etasje. Det er derfor ikke mulig å kontrollere hva som er godkjent i kjeller og 2 etasje.

## **STANDARD**

Kjøkken

Kjøkkenet har en kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje

Bad i 2. etasje har våtromstapet/belegg på vegger og malt tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er 0 mm fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Rommet er utstyrt med en innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Bad kjeller

Bad i kjeller har vinylbelegg på gulv og ingen varmekilde. Det er 0 mm fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett, og har avtrekksventilasjon.

#### Vaskerom kjeller

Vaskerom i kjeller har vegger med annet utførelse og malt tak. Rommet har ikke sluk. Varmen var ikke slått på under befaring.

#### Toalettrom

Toalettrommet har naturlig ventilering.

#### Innvendige overflater

Gulv: Gulvene er utført med parkett og laminat.

Vegger: Innvendig har veggene malt strie.

Himling: Himling med trepanel.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

- Avløpsrør: Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

- Varmesentral: Det er en luft-til-luft varmepumpe fra 2019.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 1999.

- Elektrisk anlegg: Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

- Kjølerom: Det er et kjølerom. Det tekniske anlegget har ikke vært i bruk de senere år, og det er ukjent om det fungerer.

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger:

Samtlige hvitevarer som står i boligen under visning.

Motor til kjølerom er defekt.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### AREALER

BRA - i: 188 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 188 m<sup>2</sup>

TBA: 37 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Bad, kjølerom, vaskerom, kjellerstue/ikke godkjent, 2 ganger og 2 hobbyrom

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Kjøkken, stue, entré og toalettrom

2. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Bad, bod, kontor og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

2. etasje

6 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Kjellervinduene er for små til å tilfredsstillere dagens krav til rømningsvei, og lysinnslippet i kjellerstuen er ikke tilstrekkelig. Rommet oppfyller derfor ikke dagens krav til godkjent oppholdsrom.

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 4 190 000,-

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 623,- pr år 2026

##### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

##### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 167 000,- som primærbolig for 2026

##### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 668 000,- som sekundærbolig for 2026

##### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

##### OMKOSTNINGER

kr. 4 190 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 104 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 123 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 313 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1108/29/22:

08.03.1940 - Dokumentnr: 690 - Bestemmelse om gjerde  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1940 - Dokumentnr: 902005 - Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2024 - Dokumentnr: 1418352 - Bestemmelse om vannledning  
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:29 Bnr:527  
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:29 Bnr:528  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune  
Org.nr: 964 965 137  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2024 - Dokumentnr: 1418450 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:29 Bnr:527  
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:29 Bnr:528  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune  
Org.nr: 964 965 137  
Bestemmelse om vedlikehold

08.03.1940 - Dokumentnr: 900693 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1108 Gnr:29 Bnr:1

11.05.2005 - Dokumentnr: 4714 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1102 Gnr:29 Bnr:351

01.01.2020 - Dokumentnr: 425746 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1102 Gnr:29 Bnr:22

05.04.2024 - Dokumentnr: 1284911 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1108 Gnr:29 Bnr:527

Elektronisk innsendt

05.04.2024 - Dokumentnr: 1284928 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1108 Gnr:29 Bnr:528

Elektronisk innsendt

08.03.1940 - Dokumentnr: 690 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:29 Bnr:1

08.05.2024 - Dokumentnr: 1418352 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:29 Bnr:85

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

#### GRUNNBOKSDATO

10.06.2026

#### FORSIKRINGSSLSKAP

Tryg

#### POLISENUMMER

6799531

### DIVERSE OPPLYSNINGER

#### DIVERSE

Utvask og rydding:

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort, enn slik den fremstår under visning.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

#### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

12.06.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS  
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

## MEGLER

Espen Øverås, Eiendomsmegler / Partner  
Epost: eo@notar.no  
Mobil: 484 34 848

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.80% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse (Rabatt - 10.000,-)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	0,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen

og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

## **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

## **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## VEDLEGG

Tilstandsrapport utført av De Lange Takst AS v/Torbjørn de Lange datert 10.06.2026, selgers egenerklæring datert 05.06.2026, energiattest, reguleringsplankart, grunnkart som følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg


FIGVEDVEIEN 114

Tilstandsrapport utført av De Lange Takst AS v/Torbjørn de Lange datert 10.06.2026, selgers egenerklæring datert 05.06.2026, energiattest, reguleringsplankart, grunnkart som følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

# Tilstandsrapport

DE LANGE

 Enebolig

 Figvedveien 114 , 4332 FIGGJO

 SANDNES kommune

# gnr. 29, bnr. 22

**Sum areal alle bygg: BRA: 188 m<sup>2</sup> BRA-i: 188 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 08.06.2026

Rapportdato: 10.06.2026

Oppdragsnr.: 22542-1034

Referansenummer: QW5302

Foretak: DE LANGE TAKST AS

Takstingeniør: Torbjørn de Lange



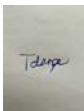
DE LANGE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# De Lange Takst AS



## Rapportansvarlig



Torbjørn de Lange  
Uavhengig Takstingeniør  
torbjorn@delange-as.no  
466 30 865



Medlem av





# 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# 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 straktiltak 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

Boligen er en eldre enebolig fra 1894 med normal standard ut fra alder og konstruksjonstype. Det er registrert 40 forhold med TG2 og 10 forhold med TG3. Hovedtyngden av TG2-forholdene er aldersrelaterte og knyttet til naturlig slitasje, eldre bygningsdeler og forventede oppgraderingsbehov for en bolig av denne alderen.

TG3-forholdene gjelder i hovedsak eldre våtrom i kjeller med betydelig oppgraderingsbehov, registrerte fuktforhold i kjellerkonstruksjoner, skader på gulvoverflater samt behov for forbedret fuktsikring og drenering rundt bygningen. Flere av disse forholdene må sees i sammenheng med byggets høye alder og konstruksjonsløsninger som avviker vesentlig fra dagens byggeskikk.

Samlet fremstår boligen som en eldre bolig med forventet vedlikeholds og oppgraderingsbehov sett opp mot alder. De mest kostnadskrevene tiltakene vurderes å være knyttet til kjeller, våtrom og fuktsikring.

## Enebolig - Byggeår: 1894

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje 2 › Bad

Hulltaking er utført motstående dusjsonen. Måleresultat: 0. Det er ukjent alder på våtrommet, men det sannsynliggjøres at dette er av en eldre dato.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 0 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det mangler vanntett sjikt, eller det er ukjent om det finnes skjult eller synlig vanntett sjikt.

Våtrom › Kjeller › Bad

Hulltaking er utført i motstående vegg til dusj. Måleresultat: 23.

Våtrommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett.

Sluket er av plast med synlig klemring for membran. Visuell kontroll viste ingen åpenbare tegn til svikt i overgangen mellom membran og sluk. Sluket var tilsmusset ved befarings, noe som begrenset kontrollmulighetene. Tettesjiktets funksjon kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner og konstruksjonens alder.

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og ingen varmekilde. Fall mot sluk er 0 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det ble brukt pigger direkte i vegg. Måleresultat: 20.

Rommet har ikke sluk

Våtrommet har vegger med annet utførelse. Himlingen er malt innvendig tak.

Varmer var ikke slått på under befarings og det er ukjent om det er

feil eller mangler med denne. Panelet fungerte.

Det mangler vanntett sjikt, eller vanntett sjikt er ukjent, både for skjult og synlig utførelse.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hviteware og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Plassbygde spesialrom omfatter kjølerom.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

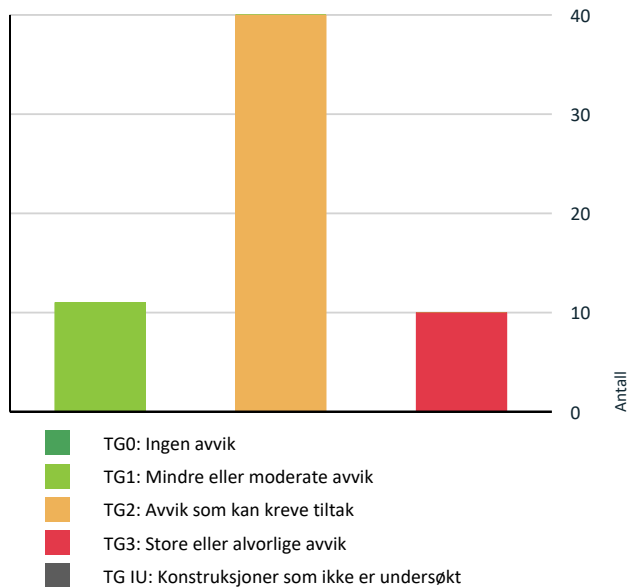
[Gå til side](#)

### Enebolig

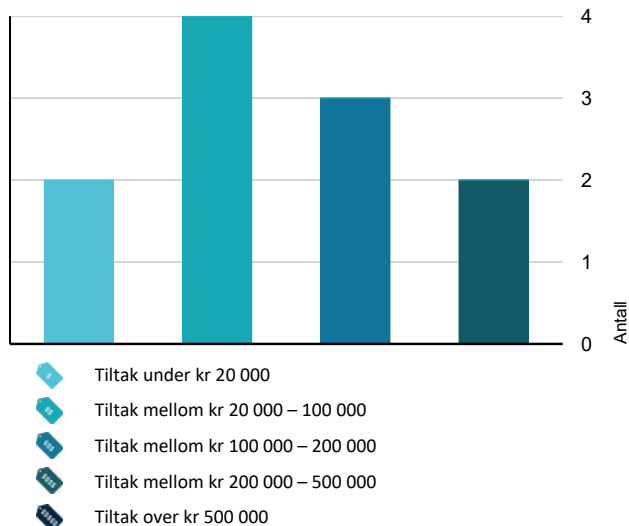
- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Type vannnett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)
- ! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



# Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ⚠ Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ⚠ Avvik:
- ⚠ Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1894

### Kommentar

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

#### Konsekvens/tiltak

Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år, noe som medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og fremtidige skader på underliggende konstruksjoner.

Vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å unngå fuktskader og kostbare reparasjoner.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personsikkerhet eller skade på eiendom.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Taket er ett eldre åstak med undertak av over- og underliggende bord. Loftet er et kaldtloft.

Årstall: 1894

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Punktet dampspærre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.

### TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.

Årstall: 1894

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist noen skråriss som symptom på skjevsetninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom bevegelsene øker.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktoppbygning og redusere risikoen for råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Skråriss som symptom på skjevsetninger bør følges opp for å vurdere om det er behov for ytterligere tiltak, da dette kan indikere bevegelser i konstruksjonen som over tid kan føre til større skader.

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Boligen har vinduer fra flere byggeperioder, med registrerte produksjonsår fra 1979, 1980, 2005, 2011 og 2016. Vinduene fra 2005, 2011 og 2016 fremstår som nyere bygningsdeler med forventet gjenværende levetid ved normalt vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklimate eller ventilasjon.
- Slitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

# Tilstandsrapport

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

De eldste vinduene fra 1979 og 1980 har nå oppnådd en alder som overstiger normal forventet levetid. Det må derfor påregnes økt behov for vedlikehold, redusert isolasjonsevne og risiko for slitasjerelaterte skader. Utskifting av disse vinduene bør forventes i nærmeste fremtid som en del av normalt vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen.

Det ble ikke registrert forhold som tydet på akutte funksjonssvikt på befaringstidspunktet, men alder alene tilsier at de eldste vinduene nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 2 Ytterdører

### Beskrivelse

Boligen har ytterdør i treverk, balkongdør i treverk samt aluminiumsdør i kjeller. Registrerte årstall er 1977 for balkongdør og 2003 for inngangsdør. Kjellerdøren er av ukjent alder, men antas å være fra ca. 2010 basert på opplysninger i tidligere salgsannonse.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

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

Balkongdøren fra 1977 har oppnådd en alder som overstiger normal forventet levetid, og utskifting må påregnes i nærmeste fremtid. Inngangsdøren fra 2003 vurderes å ha alder og tilstand som er naturlig ut fra forventet levetid. Det bør generelt påregnes økt vedlikeholdsbehov på eldre dører.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

Overflateskader bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader eller ytterligere skader på balkongen.

## TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

### Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

### Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

Skadede overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader, råte eller redusert levetid på terrassen.

## TG 3 Overflater - gulv

### Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett og laminat.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadede overflater, samt undersøke og utbedre eventuell bakenforliggende årsak.
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Overflater - vegger og himlinger

### Beskrivelse

Innvendig har veggene malt strie og himling med trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Det er trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

For å utbedre skjevheter og nedbøyninger må det gjennomføres oppretting av etasjeskiller. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert bokomfort, økt risiko for følgeskader på gulv og vegger, samt utfordringer ved fremtidig oppussing eller legging av nytt gulvbelegg. Det anbefales å innhente vurdering fra fagperson for å kartlegge omfang og nødvendige tiltak.

## Radon

### Beskrivelse

Egenerklæring beskriver at det er gjort målinger som viser verdier godt under 200bq.



## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Det er mursteinspipe.



## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er utført med plater og laminat. Veggene er av betong/mur. Hulltaking er foretatt.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig innneklima.
- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig innneklima.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrenging i kjellermur og konstruksjoner, for eksempel ved utvendig fuktsikring og drenering. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblematikken, samt overvåke utviklingen over tid. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for utvikling av råte, mugg og skader på bygningsdeler, samt forringelse av innemiljøet.



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.



## Innvendige dører

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning av dører med betydelig slitasje, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse.

Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dør og karm.



## Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Beskrivelse

Det er observert skruketroll og maur i boligen, samt museekskrementer på loftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter.
- Det er påvist inntreksveier for gnagere.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnegesikring for å hindre tilgang.

Det bør gjennomføres tiltak for å tette inntreksveier for gnagere og fjerne forhold som tiltrekker fuktkrevende insekter, for å unngå videre inntrenging og skade på bygningen.

Observasjon av museekskrementer på loftet indikerer at det allerede har vært aktivitet, noe som kan medføre helse- og skade på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.



## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er installert avfukter med tilkobling ned i grunnen under gulvkonstruksjonen i kjelleren. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i tilstøtende konstruksjoner ved befaringen. Oppbygningen av fundament og gulvkonstruksjon er imidlertid ukjent, og installasjonen indikerer at det tidligere kan ha vært utfordringer med fukt i grunnen eller underliggende konstruksjoner. Forholdet bør derfor tas med i den videre vurderingen av kjellerens fuktforhold.

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

#### ! TG 2 Generell

##### Beskrivelse

Det er ukjent alder på våtrommet, men det sannsynliggjøres at dette er av en eldre dato.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet nærmer seg slutten av forventet levetid, og det er økt risiko for at det kan oppstå skader som vil kreve totalrenovering eller oppgradering innen få år.

##### Konsekvens/tiltak

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og det må påregnes behov for totalrenovering eller oppgradering innen få år. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

### ETASJE 2 > BAD

#### ! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

##### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

##### Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

### ETASJE 2 > BAD

#### ! TG 2 Overflater, vegger og himling

##### Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør benyttes fuktbestandige materialer i våtsonen, eller eksisterende vindu/dør bør beskyttes mot fukt.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.

### ETASJE 2 > BAD

#### ! TG 2 Overflater gulv

##### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 0 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist svelling og/eller fuktskader i overflater.

##### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Svelling og/eller fuktskader i overflater indikerer at materialene er påvirket av fukt, noe som kan føre til nedbrytning, redusert levetid og risiko for videre skadeutvikling som mugg og råte.

Ved renovering/ oppgradering av bad må det etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket og unngå oppsamling av vann på gulvet.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannskader i konstruksjonen, samt videre utvikling av fuktskader og svelling i overflater.

Det anbefales å utbedre gulvet og eventuelt undersøke omfanget av eksisterende fuktskader for å forhindre ytterligere skade.

### ETASJE 2 > BAD

#### ! TG 2 Type vantett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

##### Beskrivelse

Det mangler vantett sjikt, eller det er ukjent om det finnes skjult eller synlig vantett sjikt.

##### Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

### ETASJE 2 > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør etableres en fagmessig tilkobling mellom membran og sluk, fortrinnsvis med bruk av klemring, for å sikre tett overgang og redusere risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner. Dagens løsning med membran smurt ned på sluk uten klemring gir økt fare for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.



## ETASJE 2 > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

## ETASJE 2 > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering på våtrommet for å sikre god luftsirkulasjon og redusere risiko for fuktskader, dårlig inneklima og muggdannelse. Manglende tilluft kan føre til at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan gi økt risiko for skader på bygningsdeler og redusert komfort.

## ETASJE 2 > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er utført motstående dusjsone. Måleresultat: 0.



## KJELLER > BAD

## TG 3 Generell

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- 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.

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstillers dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## KJELLER > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstillers ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

### Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskadene, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for sopp, råte og skader på konstruksjonen, samt forringet inneklima.

Spesielt bør det vurderes om kjølerom mot bad bidrar til fuktproblematikken.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og ingen varmekilde. Fall mot sluk er 0 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Det er påvist svelling og/eller fuktskader i overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Symptomer som sopp eller misfarging kan føre til muggvekst, nedbrytning av materialer og et dårligere inneklima over tid.
- Svelling og/eller fuktskader i overflater indikerer at materialene er påvirket av fukt, noe som kan føre til nedbrytning, redusert levetid og risiko for videre skadeutvikling som mugg og råte.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og utbedres eventuelle fuktskader og misfarging for å hindre videre fuktbelastning og risiko for soppvekst.

Manglende fall og påviste fuktskader kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen, redusert levetid på materialer og økt fare for mugg- og råteskader.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

#### Vurdering av avvik:

- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

#### Beskrivelse

Sluket er av plast med synlig klemring for membran. Visuell kontroll viste ingen åpenbare tegn til svikt i overgangen mellom membran og sluk. Sluket var tilsmusset ved befaring, noe som begrenset kontrollmulighetene. Tettesjiktets funksjon kan ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner og konstruksjonens alder.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er utført i motstående vegg til dusj. Måleresultat: 23.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstillers dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har vegger med annet utførelse. Himlingen er malt innvendig tak.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Varmer var ikke slått på under befaring og det er ukjent om det er feil eller mangler med denne. Panelet fungerte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist omfattende fukt-/råteskader.
- Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering for å kartlegge skadeområdet. Skadde konstruksjoner må saneres og bygges opp på nytt, og årsaken til fuktproblemet må identifiseres og utbedres. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet gulvoverflate, samt kontrollere oppbygningen under for eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader. Ved behov bør gulvet bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og med egnede materialer.

Det må gjennomføres utbedring av gulvoverflater samt utbedring av fukt- og råteskader.

Det bør også undersøkes om det er feil eller mangler ved varmeanlegget, da dette ikke ble testet under befaringen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannlekkasje, ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen, samt redusert brukssikkerhet og verdi på boligen. Prisestimatet gjelder for gulvbelegg, ikke membran og fliser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

#### Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, eller vanntett sjikt er ukjent, både for skjult og synlig utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler vanntett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør etableres et godkjent vanntett sjikt/membran på våtrommet for å hindre vanninntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende vanntett sjikt er økt risiko for fuktskader, råte og mugg, samt kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Rommet har ikke sluk

## Vurdering av avvik:

- Rommet har ikke sluk.

## Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes å etablere sluk i rommet for å sikre forsvarlig håndtering av eventuelle vannlekkasjer. Manglende sluk medfører økt risiko for vannskader i både rommet og tilstøtende konstruksjoner.

Det vil mest sannsynlig være nødvendig å pigge opp gulvet og koble til eksisterende sluk på badet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### KJELLER > VASKEROM

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### KJELLER > VASKEROM

#### ! TG 1 Ventilasjon

### KJELLER > VASKEROM

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det ble brukt pigger direkte i vegg. Måleresultat: 20.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 3 Overflater og innredning

## Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det anbefales å undersøke årsaken til skader/fuktskjolder og utbedre disse. Skadet gulv bør repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det foreligger skader i underliggende konstruksjon.
- Knirk i større deler av gulvet kan indikere bevegelser eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert komfort og i noen tilfeller videre utvikling av skader.

Overflater og kjøkkeninnredning med omfattende skader samt fuktskjolder og knirk i gulvet bør utbedres for å hindre videre forringelse, redusere risiko for fuktskader og sikre tilfredsstillende brukskvalitet.

Dersom fuktskader ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere skade på konstruksjonen og mulig utvikling av sopp eller råte.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

## TOALETTRUM

### ETASJE > TOALETTRUM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

## Beskrivelse

Toalettrom

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

## Konsekvens/tiltak

- Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen. Skadede overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader, sopp eller råte. Dersom årsaken til skadene ikke er kjent, bør dette undersøkes nærmere for å unngå gjentakende problemer.

### ETASJE > TOALETTRUM

#### ! TG 1 Sanitærutstyr

### ETASJE > TOALETTRUM

#### ! TG 2 Avtrekk/ventilasjon

## Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig inn klima. Naturlig ventilasjon kan være utilstrekkelig, spesielt i eldre bygg, noe som kan føre til opphopning av fukt og lukt.

# Tilstandsrapport

## PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

### KJELLER > KJØLEROM

#### **TG 3** Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Plassbygde spesialrom omfatter kjølerom.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist delvise skader på overflater.
- Det er konstatert fuktskade i konstruksjonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å vurdere omfanget av skadene og eventuelt utbedre eller reparere berørte overflater. Eventuelle underliggende årsaker bør avklares og utbedres for å sikre en varig løsning.
- Konstatert fuktskade i konstruksjonen innebærer nedbrytning av materialer og økt risiko for muggvekst og dårlig inneklima. Skaden kan utvikle seg videre og påvirke konstruksjonens funksjon og levetid.

Det bør gjennomføres utbedring av skadede overflater og tiltak for å utbedre fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre skader på konstruksjonen, redusert levetid og mulige følgeskader som sopp- og råteutvikling.

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke omfanget av fuktskaden og sikre at årsaken til fuktproblemet blir utbedret.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### KJELLER > KJØLEROM

#### **TG 2** Teknisk anlegg

##### Beskrivelse

Det er kjølerom.

##### Vurdering av avvik:

- Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

Anlegget har ikke vært i bruk de senere år, og det er ukjent om det fungerer. Det anbefales å få anlegget kontrollert av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da eldre tekniske anlegg har økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting eller reparasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

##### Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å vurdere utskifting av de eldre kobberrørene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Usikker fremtidig funksjon kan føre til uforutsette skader og kostnader dersom det oppstår brudd eller lekkasje.

#### **TG 1** Innvendige avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

#### **TG 2** Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

##### 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, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i rom med utilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, muggdannelse og dårlig inneklima, noe som kan gi helsemessige konsekvenser og skade bygningskonstruksjonen over tid.

#### **TG 2** Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

##### Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

**Årstall:** 2019

##### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

##### Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

Det bør gjennomføres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes.

Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.

#### **TG 2** Varmtvannsbereider/tank

##### Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

**Årstall:** 1999

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Det bør etableres forskriftsmessig el-tilkobling av varmtvannstanken for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannstanker har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.



## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

TG 1

## Branntekniske forhold

## TOMTEFORHOLD

TG 2

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3

## Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på om det er benyttet drenerende masser og fuktsikring, da dette er en eldre bolig som har blitt renoveret og vedlikeholdt over tid.

### Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

### Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innelima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til eventuell fuktsikring og drenering. I byggeåret til boligen var det ikke normalt at kjelleren var et oppholdsrom, og slik den er nå er den heller ikke beregnet som et oppholdsrom.

Dersom det viser seg at fuktsikringen er mangelfull eller fraværende, må det etableres ny fuktsikring og drenering i henhold til dagens krav.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og redusert brukstid for kjeller/underetasje.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

TG 2

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i natursteinsmur med pusset overflate bestående av uregelmessige steiner med varierende størrelse.

Overflaten er pusset og malt. Gulvet er støpt, trolig uten isolasjon og uten stedlige masser, noe som ikke oppfyller dagens standard.

TG 2

## Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 2

## Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmuren er økt risiko for vannansamlinger, som kan føre til fuktbelastning og skader på grunnmur og fundamenter.

TG 2

## Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

### Beskrivelse

Tomteforhold har avløpsrør av ukjent type fra ukjent år, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, sannsynligvis fra byggeår, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Det anbefales å etablere utvendig stengeventil (stoppekran) for å sikre mulighet for avstengning ved lekkasje eller reparasjon.

Videre bør det gjennomføres kontroll av vann- og avløpsledninger, inkludert vurdering av tilstand og funksjon, da alder og ukjent rørtype medfører økt risiko for lekkasjer, brudd og følgeskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt sannsynlighet for plutselige skader, vannlekkasjer og kostbare reparasjoner, samt usikkerhet rundt anleggets funksjon og levetid.

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

*Dette punktet 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik:
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

## Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsl i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# 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

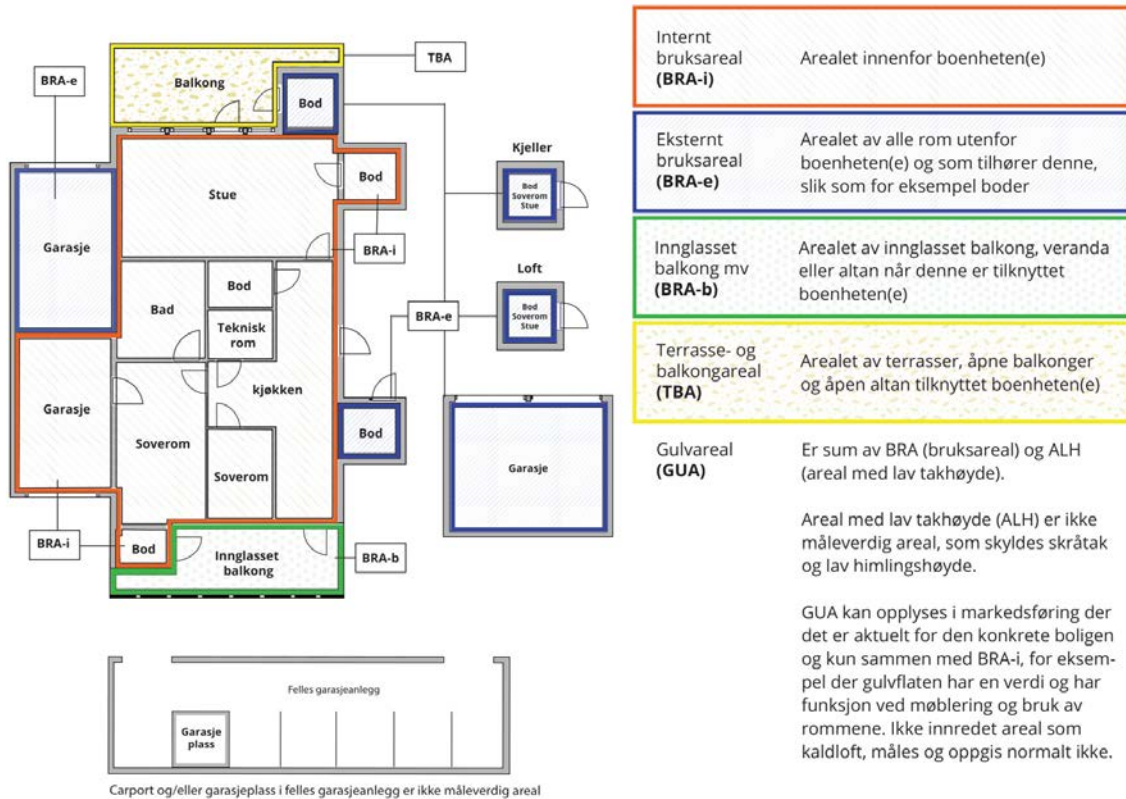
## Hva er måleverdig areal?

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.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	72			72	31
Etasje 2	54			54	6
Kjeller	62			62	
<b>SUM</b>	<b>188</b>				<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>188</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, entré, toalettrom		
Etasje 2	Soverom, bad, bod, soverom 2, soverom 3, kontor		
Kjeller	Gang, bad, kjølerom, hobbyrom, vaskerom, gang 2, kjellerstue/ikke godkjent, hobbyrom 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### 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:* Kjellervinduene er for små til å tilfredsstille dagens krav til rømningsvei, og lysinnslippet i kjellerstuen er ikke tilstrekkelig. Rommet oppfyller derfor ikke dagens krav til godkjent oppholdsrom.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
08.6.2026	Torbjørn de Lange	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
1108 SANDNES	29	22		0	820.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Figvedveien 114

### Hjemmelshaver

Lunde Jan Magne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Figgjo i Sandnes Kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.06.2026		Gjennomgått		Ja



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

## Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

## Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

## Undersøkellesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke

spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

## Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

## Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved



# Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon* "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0146/26	
Selger 1 navn	
Jan Magne Lunde	
Gateadresse	
Figvedveien 114	
Poststed	Postnr
FIGGJO	4332
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	6799531

Document reference: 12-0146/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JML

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det kommer 2 eneboliger på tomter innforbi eiendommen.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Se tinglyste avtaler.

Initialer selger: JML

2

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Målinger godt innenfor krav

21.1 Radonmåling

År

2023

Verdi

36Bq/m2 årsmiddelverdi, Høyest 49 Bq/m2

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

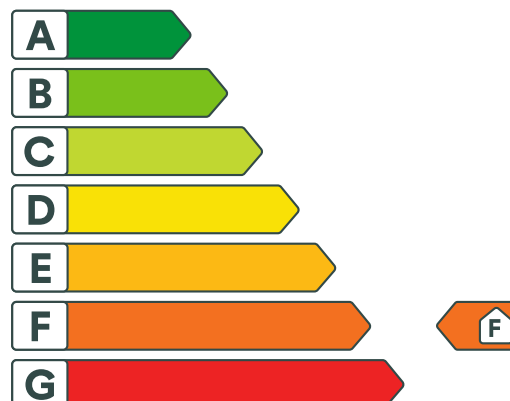
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Magne Lunde	69f40ce14b86be842dc01 f3a7bd6e7fbde3aeae5	05.06.2026 15:59:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0146/26

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



Adresse <b>Figvedveien 114, 4332 FIGGJO</b>	
Dato for energimerking <b>10.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-310085</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>140594334</b>
Gårdsnummer <b>29</b>	Bruksnummer <b>22</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1894</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>188,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>188,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**321,70 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**288,37 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**54 213 kWh**



## Figvedveien 114, 4332 FIGGJO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Figvedveien 114, 4332 FIGGJO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Figvedveien 114, 4332 FIGGJO

Gnr/Bnr: 29/22/0/0

Dato: 2026-06-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 79121

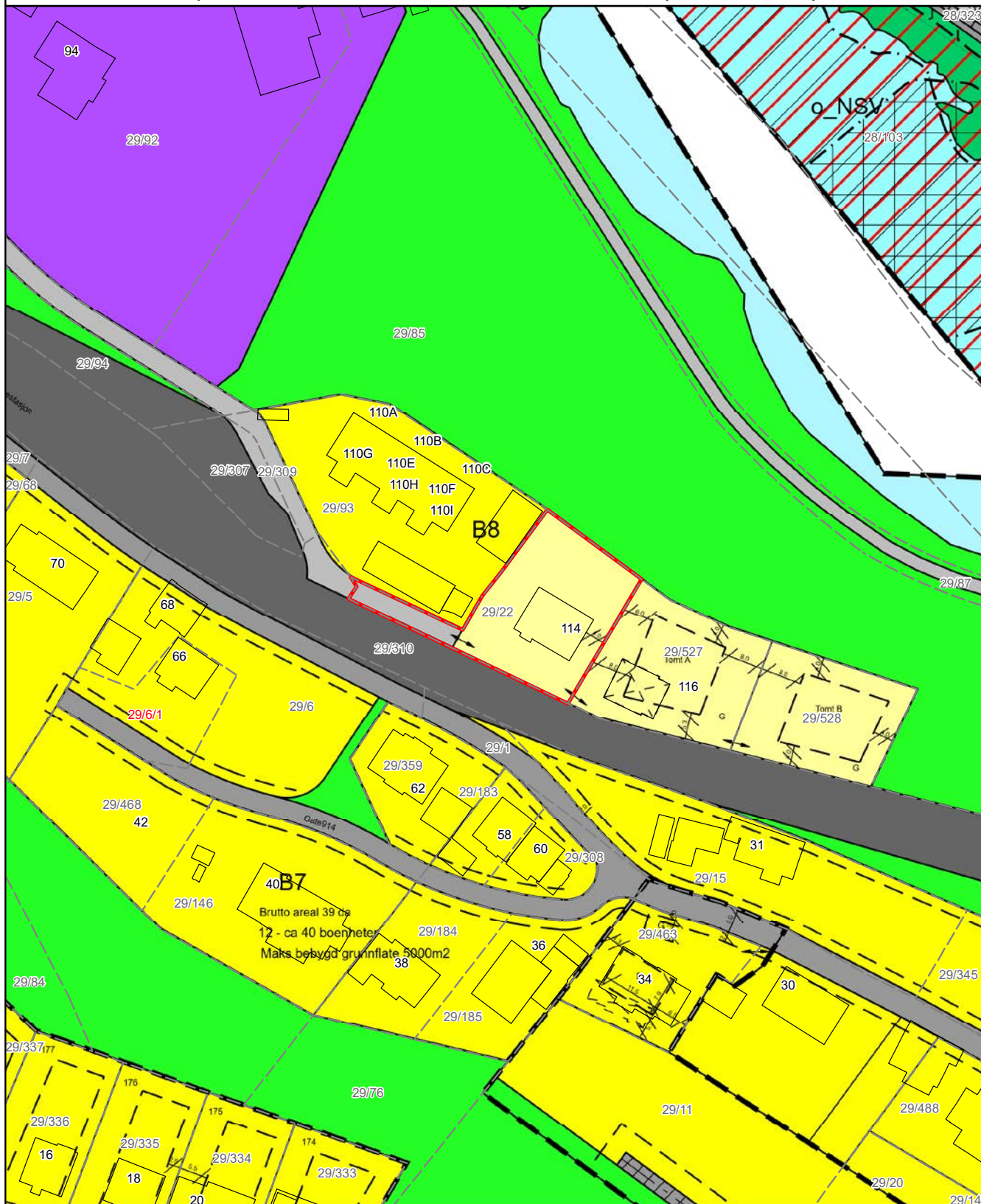
Ikrafttredelsesdato: 12.2.1982



SANDNES  
KOMMUNE



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



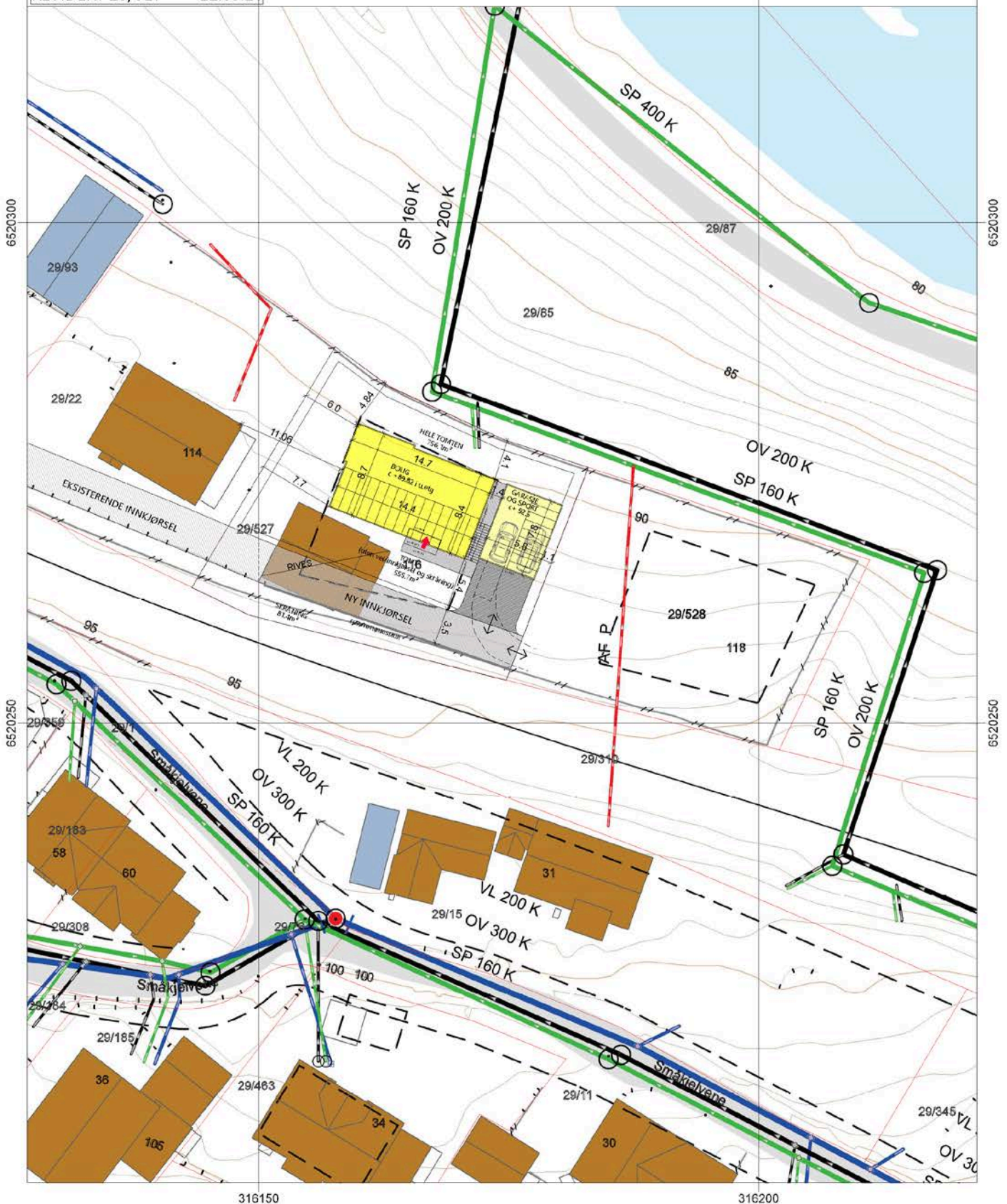
# SITUASJONSKART for tiltak etter plan- og bygningsloven

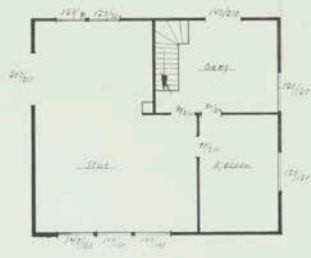
Adresse: Figvedveien 116, 4332 FIGGJO  
Gnr/Bnr: 29/527/ 0/0  
Dato: 2025-05-26  
Målestokk: 1:500



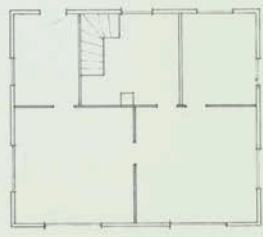
*Eiendomsgrensene er ikke rettsgyldige. Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil i kartet. Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget.*

REVIDERT 29/527 22.05.26

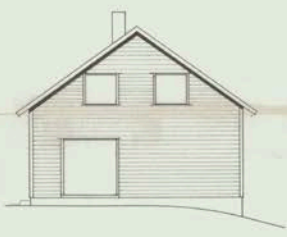




Løst eller ombygning



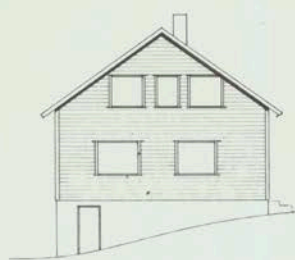
Løst for ombygning



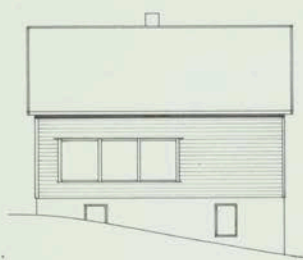
Facade m. sør.



Facade m. vest.



Facade m. nord.



Facade m. øst.

Udført af arkitektfirmaet  
1871  
1920/22

1. udgave  
20/4-78  
22/22

Arkitektfirmaet	Målestokk	Ejend.	A.H.
Bygget Søren Martin Fjord	1/100	Trac.	
117 Figgis	Eretning for:		
	Eretter af:		

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS



## 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-antenner 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

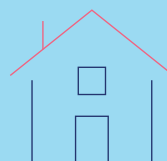
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0146/26

Adresse: Figvedveien 114, 4332 FIGGJO, gnr. 29, bnr. 22 i Sandnes kommune.

Kontaktperson: Espen Øverås

Tlf: 484 34 848

Epost: eo@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.06.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)