

PROAKTIV

Komplett enebolig

Energibrønn | Hjemmekino |
Herlig hagestue og uteområde



HØGARINDA 16





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

SANDNES

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

SOLA

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

JÆREN

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

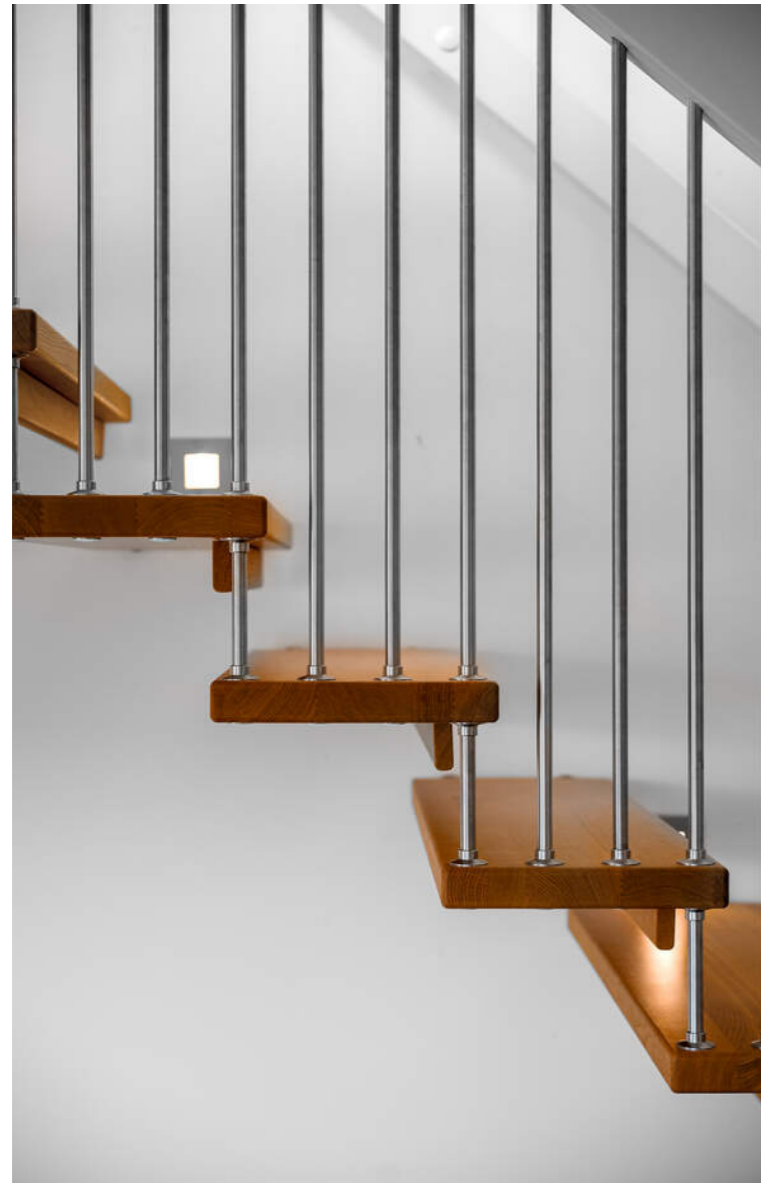
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

ROSSÅSEN/FIGGJO

Komplett enebolig med garasje og teknisk høy standard | Energibrønn
| Hjemmekino | Herlig hagestue og uteområde



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Høgarinda 16, 4332 FIGGJO

Gnr./Bnr.: Gnr. 29, bnr. 442, i Sandnes kommune

Prisantydning: 8.690.000,-

Omkostninger: 236.240,-

Totalpris: 8.926.240,-

Kommunale avgifter: 22.388,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2011

Rom/soverom: 8/4

BRA: 309 m²

BRA-i: 268 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.

Tomt: 632.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	130		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi opplevde prosessen svært effektiv og strukturert, og vi følte oss hele tiden inkludert og informert.”

“Gjennom vårt salg med Proaktiv erfarte vi en meget tilgjengelig, ærlig, informativ og kunnskapsrik megler. På både eiendommen, salg/kjøpsprosessen og i etterspørselen på markedet. På grunn av meglerens store nettverk fikk vi solgt boligen allerede før den ble lagt ut for salg. Opplevelsen av Proaktiv er veldig god og den kan varmt anbefales videre i både huskjøp og hussalg.”

- Astrid M Ellingsæther

"Jeg var veldig fornøyd med servicen. Hele opplegget var veldig ryddig og pent"

"Prospektet var veldig bra. Bjarne svarte alltid og kjapt på meldinger og mailer. Og når budene kom, så ga han seg ikke før jeg var fornøyd. Han holdt meg også veldig godt informert gjennom hele prosessen."

- Mats Nevland

“God service, lett å få tak i om jeg trenger hjelp.”

"Hyggelige å dyktige, følger meg fint opp fra start til slutt."

- Trond Høgemark

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis.”

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis. Vi følte oss godt ivaretatt gjennom prosessen og er veldig fornøyd med råd og tips vi fikk underveis, både som kjøper og selger.”

- Elisabeth Tjetland

"Hyggelig, veldig ryddig å hjelpsom i alle «ledd» av boligsalget."

"Lett tilgjengelig på Mail, tlf.kjappe tilbake melding når jeg hadde spørsmål. En fornøyelse å være til stede under fotografering, se hvordan de ordnet opp, uten at jeg selv trengte gjøre noe."

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgsopplevelse.”

"Megler med lang erfaring og gode råd. Både når det gjaldt salg og kjøp av ny bolig."

- Andreas Røssland

“Fra første møtet opplevde jeg å bli sett, megler brukte god tid til å informere om sin rolle og på å bli kjent.”

"Jeg har opplevd en fantastisk støtte av megler gjennom både salgsprosess og ved kjøp av ny bolig. Det er så kjekt å ha en megler som er interessert og engasjert og som er lett tilgjengelig for veiledning når det trengs! Jeg er ikke redd for å anbefale Proaktiv eiendomsmegling og kommer garantert til å bruke de igjen hvis det skulle bli aktuelt."

- Elin Høiland Valseth

“Både kjøp og salg var veldig kjapt og profesjonelt utført.”

"Har fått god hjelp av Proaktiv. Først ved kjøp av bolig og så med salg av annen bolig. Bolig solgt langt over prisvurdering dagen etter første visning. Penger på konto første virkedag etter overlevering. Kunne ikke gått bedre!"

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

"Han er nøktern i sine beskrivelser og anbefalinger. Utstråler tillit."

- Morten Tobiassen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



Bjarne Edland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 474 16 895
E-post: edland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

EN NY HVERDAG

Som eiendomsmegler er Bjarne en pliktoppfyllende og grundig person med fokus på fag, kvalitet og verdifull rådgivning.

Tidligere kunder omtaler Bjarne som: "Veldig positiv og imøtekommende", "Alltid tilgjengelig på tlf", "profesjonell fra start til slutt" og "En megler du kan stole på"

For Bjarne er det spesielt viktig at alle parter føler seg godt ivaretatt gjennom hele prosessen.

Produktet som blir levert skal være av høy standard og faglig kvalitet. På den måten skal også sluttresultatet bli optimalt, uten å overlate noe til tilfeldighetene!

Skal du eller noen du kjenner selge bolig ønsker Bjarne og beviser hvorfor akkurat han er den rette eiendomsmegleren for dere!

Bjarne Edland begynte som eiendomsmegler i 2007 med hovedfokus på boligmarkedet for Ålgård/Gjesdal, Sandnes og Sirdal.

Siden den gang har Bjarne opparbeidet seg en portefølje på over 1500 solgte eiendommer, dyp innsikt i lokalmarkedet og et stort nettverk av potensielle kjøpere for din bolig.

Med sin lange fartstid og brede erfaring innen alle typer oppdrag og eiendommer kan du føle deg trygg på at Bjarne vet hva han snakker om!

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

Tilbakemeldinger fra både kjøpere og selgere tyder på at Bjarne er en tillitsvekkende og trygg megler med bred faglig kompetanse. Kunden skal føle seg sett og forstått, og produktet som blir le

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gården, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



ROSSÅSEN/FIGGJO

Kommune: Sandnes / Område: Rossåsen/Figgjo

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Naturskjønt, stort grøntområde til barna og mange hyggelige naboer. Høgarinda 16 ligger godt tilbaketrukket på toppen i Rossåsen på Figgjo. Nesten nærmeste nabo er et fantastisk friområde. Området består i hovedsak av eneboliger i forskjellig stilart, det har blitt et flott felt med stort mangfold. Her er det også meget bra tilrettelagt for barnefamilier med store områdelekeplasser og flott natur like utenfor døren. Sentrum av Figgjo ligger langs Figgjoelven og består av dagligvarebutikken Joker og flere etablerte bedrifter som Figgjo Fajanse og Malthus. Fra Rossåsen er det like naturlig å legge dagligvarehandelen til Ålgård med et rikholdig utvalg av butikker som Kiwi, Rema1000 og Joker i nærheten. Ålgård har i de senere år etablert seg som en handelsdestinasjon med ALTI kjøpesenter og Norwegian Outlet. Hertil er det bare en kort kjøretur fra Rossåsen. For barnefamilie er det kort avstand til barnehage som ligger i Utslått. Ca. 2 km sykkelavstand til flotte Figgjo barne- og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Rossåsen Linje 23, X39, N95	12 min 🚶 0.8 km
🚗	Øksnavadporten stasjon Linje L5	15 min 🚶 9.5 km
✈️	Stavanger Sola	27 min 🚶
🚗	Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 🚶 26.4 km

DAGLIGVARE

	Rema 1000 Opstadveien PostNord	16 min 🚶 1.3 km
	Joker Figgjo	16 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦	AMFI Ålgård	6 min 🚶
🏪	Vitusapotek Ålgård	6 min 🚶

SPORT

⚽	Rossåsen balløkke Ballspill	6 min 🚶 0.4 km
⚽	Såtaveien balløkke Ballspill	6 min 🚶 0.4 km
🏊	NorFit 24/7	16 min 🚶
🏊	Jazzercise Ålgård	6 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



ungdomsskole skole hvor barna kan nytte nyere fasiliteter ute som inne.

Foruten turmuligheter som Rossåstoppen like utenfor døren, er det kort avstand til for eksempel Brekko som byr på lysløyper om vinteren og flott naturterreng resten av året. Figgjo er også et godt utgangspunkt til arbeidsplasser på Forus, og et godt stykke på vei til skidestinasjonen Sirdal.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Figgjo hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.)

Adkomst

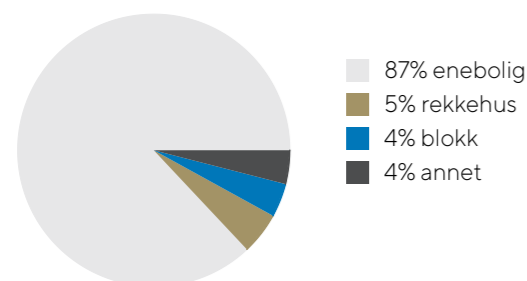
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Figgjo barnehage/Figgjoelva barnehage/Bamsebo barnehage

Skolekrets

BOLIGMASSE



Figgjo skole

SKOLER

Figgjo skole (1-10 kl.) 360 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	16 min 12.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	17 min 12.1 km

BARNEHAGER

Figgjo barnehage (1-5 år) 100 barn	10 min 0.8 km
Figgjoelva barnehage (1-5 år) 22 barn	19 min 1.6 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 54 barn	20 min 1.7 km



VELKOMMEN TIL HØGARINDA 16

Vi starter utendørs – tomten er komplett opparbeidet til
fingerspissene med herlig hagestue og uteområde

Parkering

Parkering i garasje.

Tomtestørrelse

632 m²

Beskrivelse av tomt

Komplett opparbeidet tomt, opparbeidet med belegningsstein og Multiblokk. Asfaltert, stort gårdsrom, og grense til friareal og lekeplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse

Det er registrert totalt 2 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningsakkyndig ved eventuelle

bygningstekniske spørsmål.

Bygningsakkyndig

Meling Bygg AS (befaringsdato: Tirsdag, 31. mars 2026)









VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Kjeller: Entré, trimrom, bad, bod under trapp, gang, bod 2, teknisk rom med sluk i gulv, hjemmekino
1. etasje: Etasje Gang, bad, soverom, stue/kjøkken, vaskerom, stue
Loft: Stue, soverom, bad, soverom 2, soverom 3

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 41 kvm
Total BRA: 125 kvm

1. etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm

2. etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Meget innholdsrikt, gjennomført bolig med de rette kvalitetene og løsningene. Moderne uttrykk i klassisk ramme ute som inne, med stramme linjer og tidløse interiørvalg. Et perfekt utgangspunkt til å møblere opp i din stil. Planløsningen mange drømmer om over tre etasjer, innholdsrikt og romslig. Fleksibelt med rom for alle i familien, både i fasen med små og store barn. I sokkeletasjen er det kino, teknisk rom, egen inngang, treningsrom/kjellerstue og bad.

Svært god beliggenhet i blindgate og hage mot et felles lekeplass hvor barna virkelig kan utfolde seg. Tomten er stor og fullstendig opparbeidet, her kan sommeren starte til dekket bord.

En merker seg fort at her er detaljer gjennomtenkt ute som inne og ingenting overlatt til tilfeldighetene. Eier har planlagt og ført opp boligen med tanker om å bo her lenge. Det er investert i gode, tekniske løsninger for økt komfort og lettere vedlikehold.

Innvendig

- 3 badrom, alle flislagt. Det ene med badstue.
- 3 stuer + hagestue og kinorum.
- 4 innbydende soverom.
- Stort, innholdsrikt kjøkken og tilrettelagt vaskerom.
- Mønt himling på loftet gir god romfølelse
- Innfelte høyttalere i stue, kjøkken, bad oppe og kinorum.
- Skjult opplegg til tv, høyttalere etc. i alle rom med tv/lyd. Kablet opplegg data alle rom.
- Aubo høyglans med benkeplater i 60mm heltre eik.



HAGESTUE

Oppvarming med vannbåren gulvvarme og peisovn.
Elektriske Velux takvinduer med full automatikk.
Vinterisolert med 3-lags glass i dører.

- Velutstyrt elektrisk anlegg

Utvendig:

Meget pent opparbeidet og beplantet tomt.

Oppvarmingssystem:
Væske/vann varmpumpe fra Nibe. Energibrønn på ca. 180 meter. Gulvvarme i alle rom fra Uponor. Autobalansering av varme og termostater med display som viser set-temperatur og aktuell temperatur.

Her er det godt å komme hjem. Velkommen til et for mange av oss, drømmehjem.

Oppvarming

Væske/vann varmpumpe fra Nibe. Energibrønn på ca. 180 meter. Gulvvarme i alle rom fra Uponor. Autobalansering av varme og termostater med display som viser set-temperatur og aktuell temperatur.

Energimerke

Gul B

Info strømforbruk

Energiforbruk:
17-18000 kWh pr. år inkl. ca. 3000kWh i lading av bil.

Info energiklasse

Energiatest følger vedlagt salgsoppgaven





KJØKKEN

Aubo høyglans med benkeplater i 60mm heltre eik.





VASKEROM MED BI-
INNGANG OG BAD MED
FLISER I HOVEDETASJEN



LOFT

Loftet inneholder 3 soverom, stor loftstue og stort bad med både badekar og dusj. Takhøyden kommer til sin rett og det er store vinduer fra tak til gulv.





SOVEROM

3 av soverommene er i loftsetasjen, 1 soverom i hovedetasjen.
(livsløpsstandard) og i underetasjen kan det være mulig å innrede
flere soverom om ønskelig

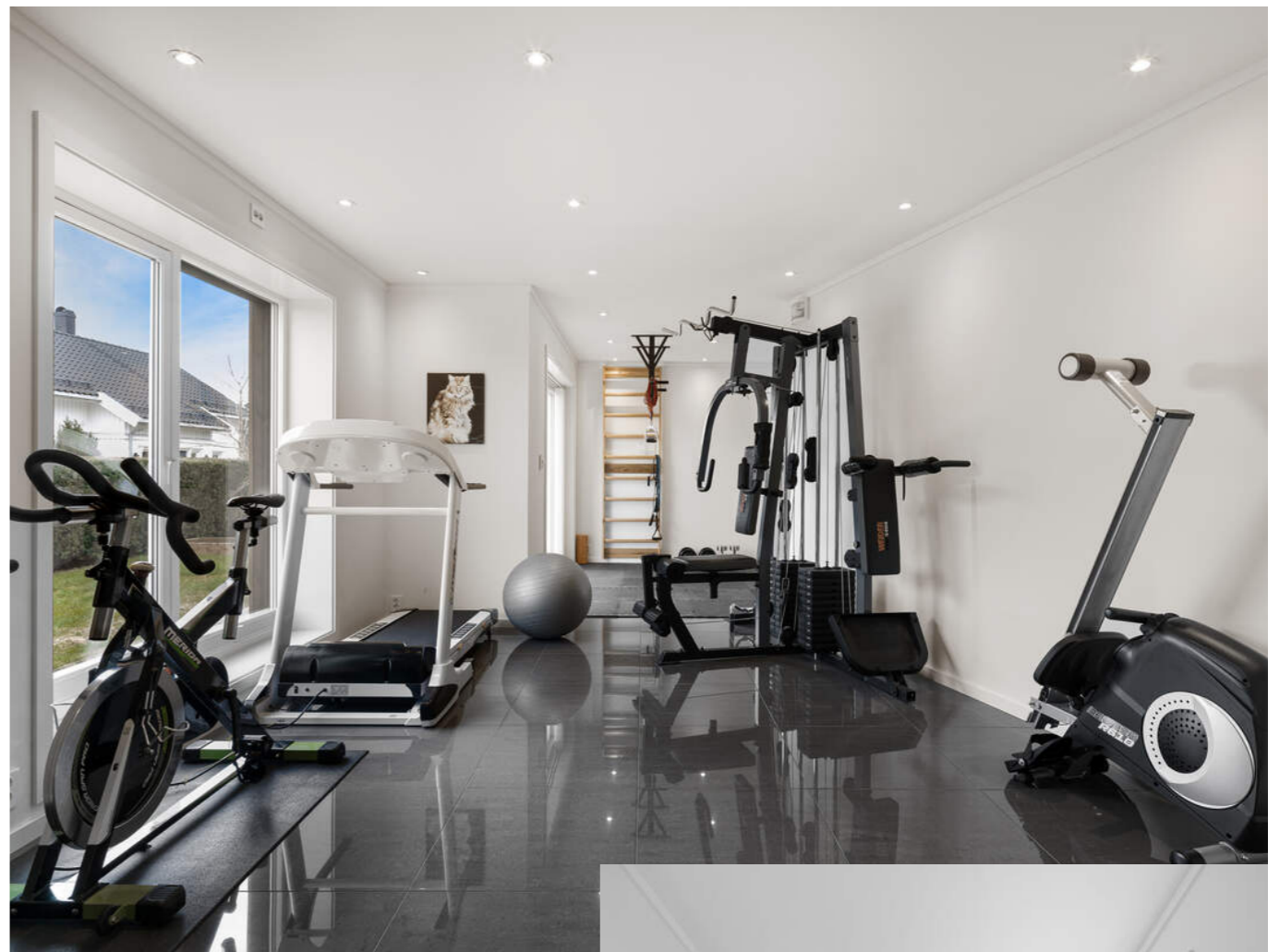




UNDERETASJE

En etasje full av muligheter. Stor stue som idag brukes som treningsrom. Bad med badstu. Teknisk rom med alt av finesser samlet. Og en hjemmekino til glede for hele familien.





EGEN INNGANG TIL
KJELLEREN

PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.068.715,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.274.858,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

22.388,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Info formuesverdi

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.

Det 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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

Lovlighet: Byggetegninger

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 05.12.2011 for enebolig og garasje

Det foreligger ferdigattest datert 01.11.2018 for garasje og bod
Det foreligger tillatelse for oppføring av hagestue datert 14.11.2018

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som

stemmer med dagens bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan: endret regulering for felt B2, B5, B6 og O1, Rossåsen, Id: 2004119 . For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 19. mars 2026

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
217 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

218 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
236 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 908 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 926 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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

Kjerneinformasjon

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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses

som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling

av budrunden og kan ikke viderefremme bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Linn Varhaug
Inge Monsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 78 210 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 70 000).

Kjerneinformasjon

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger og drone kr 8 400,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00. Sum faste vederlag kr. 58 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Tilvalg kveldsbilder kr 3 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 4 841.

Totale kostnader kr. 63 441.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på

Dato salgsoppgave
14.4.2026

Kjerneinformasjon

<https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
14.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO

SANDNES kommune

gnr. 29, bnr. 442

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 22592-1057

Referansenummer: OC2029

Foretak: MELING BYGG AS



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.

MB AS

Leverer takst og byggtekniske tjenester

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 2 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 3 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 4 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befaring. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Boligen fremstår generelt i normal teknisk stand ut fra alder og bruk, men det er registrert forhold som tilsier fremtidig økt vedlikeholdsbehov

Det er særlig påpekt forhold knyttet til fuktutsatte konstruksjoner, herunder våtrom, vindu plassert i våtsone, samt konstruksjoner mot terreng hvor det foreligger begrensede undersøkelsesmuligheter. For disse forholdene kan skjulte avvik ikke utelukkes.

Det er videre registrert enkelte løsninger og utførelser hvor dokumentasjon ikke foreligger, herunder egeninnsats og ukjent oppbygning av konstruksjoner.

Bygningsdeler som kledning, vinduer og dører fremstår med normal slitasje, men nærmer seg en alder hvor det må påregnes økt vedlikehold
Samlet sett må kjøper påregne løpende vedlikehold, samt risiko for utbedringer knyttet til de påpekte forholdene. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

nedløp og beslag er av aluminium
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning, kombinert med utvendig fasadeplater

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke

Det er stedvis registrert lav avstand mellom terreng og underkant

av kledning. Begrenset avstand mot terreng medfører økt risiko for fuktpåkjenning fra oppsprut, kapillærsug og snøbelastning, noe som over tid kan bidra til redusert levetid på kledningen og underliggende konstruksjoner. For å opprettholde tilfredsstillende funksjon og begrense skadeutvikling anbefales det jevnlig kontroll og vedlikehold av nedre del av kledningen, med hyppigere intervaller enn øvrige fasadeflater.

Det er videre registrert at liggende trekledning mot fasadeplater stedvis har eksponert endeved («åpen kjerne»). Ubeskyttet endeved er særlig utsatt for fuktopptak og nedbrytning, og krever derfor økt oppfølging. Det anbefales jevnlig overflatebehandling og vedlikehold for å redusere risiko for fuktskader og forringelse.

Ved punktkontroll er det registrert åpning mellom bakside av hjørnebord og fasadeplater. Slike åpninger kan gi adgang for smågnagere til konstruksjonen, med risiko for skade på isolasjon, vindspærre og øvrige bygningsdeler. Det anbefales å tette åpningen og etablere nødvendige tiltak for å hindre inntrengning av skadedyr i konstruksjonen

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjon er delvis synlig på kaldloft, hvor det er plastret og isolert. Det er gjort fuktighetsmåling i åpning til gjennomføringer som ikke er tapet. Ingen forhøyede fuktverdier. Påpeker at konstruksjonen er visuelt kontrollert og punktmålt med fuktindikator. Dampspærre er ikke demontert for videre observasjoner.

Deler av taket er igjenbygget. Når takkonstruksjoner er gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Samtlige vinduer er nylig overflatebehandlet utvendig, noe som bidrar til å opprettholde beskyttelse mot værpåvirkning og forlenge levetiden.

Det vises til egenerklæringsskjema hvor eier opplyser om tidligere fuktgjennomregning ved vindu i soverom. Opplyst skade skal være utbedret ved utskifting av foring og etablering av utvendig tetting. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at målinger er foretatt som overflatekontroll, og at skjulte konstruksjoner ikke er åpnet eller kontrollert.

Vinduene fremstår samlet sett i tilfredsstillende stand ut fra alder og bruk, men har nærmer seg en alder hvor det må påregnes økt behov for vedlikehold.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og ytterdør i underetasje i malt tre.

Flere av dørene er nylig overflatebehandlet utvendig, noe som bidrar til å opprettholde beskyttelse mot værpåvirkning og forlenge levetiden.

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Det bemerkes at utvendige karmen er malt i mørk/sort farge. Mørke overflater erfaringsmessig utsettes for høyere temperaturbelastning fra solpåvirkning, noe som kan medføre økt bevegelse i materialene, raskere nedbrytning av overflatebehandling og generelt økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med lysere farger. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og vedlikehold med hyppigere intervaller enn for overflater med lysere fargevalg.

Dørene fremstår samlet sett i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Det må likevel påregnes løpende vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid
Utvendig trapper utført med naturstein og betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppegulv og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besøke og vurdere innvendig overflater selv.
Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt
Boligen har isolert stålpype og vedovn.
Gulvet har parkett og fliser. Veggene har malte plater.

Hulltaking er foretatt i bod i underetasje, i vegg mot terreng. Veggkonstruksjonen mot terreng er oppført med isolasjonsblokker (typisk isoporblokker med utstøpt betongkjerne). Innvendig overflate er utført med plateledning festet direkte i innvendig isolasjonsmateriale.

Som følge av konstruksjonsoppbygningen er det ikke mulig å gjennomføre pålitelige fuktmålinger i konstruksjonen uten ytterligere inngrep. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig kontrollpunkt og bygningens alder. Det gjøres oppmerksom på at denne type konstruksjon kan skjule eventuell fuktproblematikk, og at det foreligger begrensninger i undersøkelsen.
Boligen har malt tretrapp.

Trapp opp til 2 etg har åpne trappetrinn. Trapp ned til kjeller har tette trappetrinn, med innredet kott under trapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk

er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.

Det er bekreftet oppbrett av membran ved terskel. Gulvet er utført som relativt flatt gulv, med fall mot slukrist i dusjsone.
Det er plastsluk, slukrenne og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk er plassert under badekar, med mulighet for rengjøring og inspeksjon i inspeksjonsluke i vegg under badekar. Det anbefales å rengjøre sluk i gulv jevnlig, også sluk som er plassert under badekar.

Slukrenne i dusjsone har en utførelse hvor det ikke er mulig å bekrefte eller avkreftede membranløsning ned i sluk, og kan ikke bekrefte uten destruktive tiltak eller ved bildedokumentasjon.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og bad. Fuktvotesmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er også registrert fall mot sluk på gulv

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking er foretatt i vegg på vaskerom hvor det ikke er våtsone. vegg mellom vaskerom og bad påføring for rørgjennomringer. Måling er gjennomført i bunn svill.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er etablert våtsone på vegg bak vask. Det er ukjent om veggflatene er utført med produkter og oppbygning som tilfredsstiller krav til våtsone, herunder bruk av godkjente våtromssystemer (som våtromsparkel og våtromsmaling).

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til fuktpåkjennning eller skade på vegg bak vask. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at manglende dokumentasjon eller ukjent utførelse innebærer usikkerhet knyttet til veggens motstandsdyktighet mot fukt.

Det anbefales å begrense vannsprut mot vegg og være oppmerksom på forholdet ved bruk, samt foreta jevnlig kontroll for å avdekke eventuell skadeutvikling.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk i gulv. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. . Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme..

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Det påpekes at hulltaking ikke er utført i tilhørende konstruksjoner mot våtsone til dusj, som følge av plassering av dusj grenser mot yttervegg.

Teknisk rom med sluk i gulv

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er etablert våtsone på vegg bak vask. Det er ukjent om veggflatene er utført med produkter og oppbygning som tilfredsstiller krav til våtsone, herunder bruk av godkjente

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 7 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

våtromssystemer (som våtromsparkel og våtromsmaling).

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til fuktpåkjennning eller skade på vegg bak vask. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at manglende dokumentasjon eller ukjent utførelse innebærer usikkerhet knyttet til veggens motstandsdyktighet mot fukt.

Det anbefales å begrense vannsprut mot vegg og være oppmerksom på forholdet ved bruk, samt foreta jevnlig kontroll for å avdekke eventuell skadeutvikling.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Rommet har servant.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking er foretatt i vegg på vaskeromside hvor det ikke er etablert våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp,kaffemaskin og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Rørskap står bak fastmontert skap og er ikke besiktiget på befaringdagen, eier opplyser at det ikke er funksjonssvikt ved bruk av anlegget

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 8 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 9 av 35

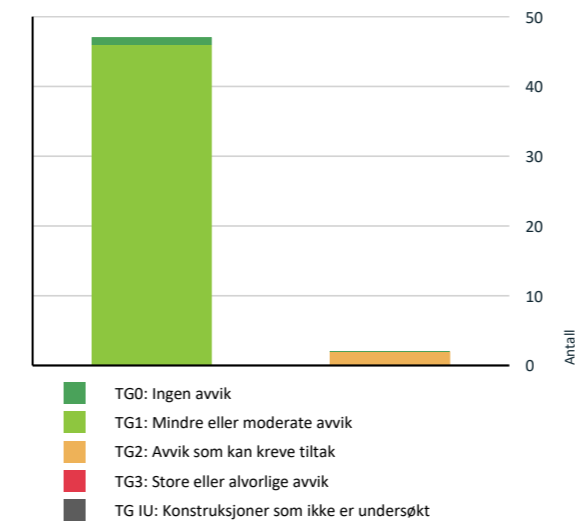
Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 10 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeart	Beskrivelse
2019	Tilbygg utestue	Oppført som egeninnsats av eier. tilbygget er byggemeldt og godkjent. Det er fremlagt godkjente og byggefemelte tegninger. Eier opplyser at tilbygget er ikke bygget eller byggesøkt etter Byggetekniske forskriftene som følge av bruk som utestue. Utestuen har direkte inngang fra bolig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

nedløp og beslag er av aluminium

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning, kombinert med utvendig fasadeplater

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke

Det er stedvis registrert lav avstand mellom terreng og underkant av kledning. Begrenset avstand mot terreng medfører økt risiko for fuktpåkjenning fra oppsprut, kapillærsug og snøbelastning, noe som over tid kan bidra til redusert levetid på kledningen og underliggende konstruksjoner. For å opprettholde tilfredsstillende funksjon og begrense skadeutvikling anbefales det jevnlig kontroll og vedlikehold av nedre del av kledningen, med hyppigere intervaller enn øvrige fasadeflater.

Det er videre registrert at liggende trekledning mot fasadeplater stedvis har eksponert endeved («åpen kjerne»). Ubeskyttet endeved er særlig utsatt for fuktopptak og nedbrytning, og krever derfor økt oppfølging. Det anbefales jevnlig overflatebehandling og vedlikehold for å redusere risiko for fuktskader og forringelse.

Ved punktkontroll er det registrert åpning mellom bakside av hjørnebord og fasadeplater. Slike åpninger kan gi adgang for smågnagere til konstruksjonen, med risiko for skade på isolasjon, vindsperre og øvrige bygningsdeler. Det anbefales å tette åpningen og etablere nødvendige tiltak for å hindre inntrengning av skadedyr i konstruksjonen

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 11 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjon er delvis synlig på kaldloft, hvor det er plastret og isolert. Det er gjort fuktighetsmåling i åpning til gjennomføringer som ikke er tapet. Ingen forhøyede fuktverdier. Påpeker at konstruksjonen er visuelt kontrollert og punktmålt med fuktindikator. Dampsperre er ikke demontert for videre observasjoner.

Deler av taket er igjenbygget. Når takkonstruksjoner er gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Samtlige vinduer er nylig overflatebehandlet utvendig, noe som bidrar til å opprettholde beskyttelse mot værpåvirkning og forlenge levetiden.

Det vises til egenerklæringskjema hvor eier opplyser om tidligere fuktgjennomregning ved vindu i soverom. Opplyst skade skal være utbedret ved utskifting av foring og etablering av utvendig tetting. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 12 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at målinger er foretatt som overflatekontroll, og at skjulte konstruksjoner ikke er åpnet eller kontrollert.

Vinduene fremstår samlet sett i tilfredsstillende stand ut fra alder og bruk, men har nærmer seg en alder hvor det må påregnes økt behov for vedlikehold.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og ytterdør i underetasje i malt tre.

Flere av dørene er nylig overflatebehandlet utvendig, noe som bidrar til å opprettholde beskyttelse mot værpåvirkning og forlenge levetiden.

Det bemerkes at utvendige karmen er malt i mørk/sort farge. Mørke overflater erfaringsmessig utsettes for høyere temperaturbelastning fra solpåvirkning, noe som kan medføre økt bevegelse i materialene, raskere nedbrytning av overflatebehandling og generelt økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med lysere farger. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og vedlikehold med hyppigere intervaller enn for overflater med lysere fargevalg.

Dørene fremstår samlet sett i tilfredsstillende stand med normal brukssitasje i henhold til alder og bruk. Det må likevel påregnes løpende vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid

TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper utført med naturstein og betong.

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, teppegulv og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal brukssitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og fliser. Veggene har malte plater.

Hulltaking er foretatt i bod i underetasje, i vegg mot terreng. Veggkonstruksjonen mot terreng er oppført med isolasjonsblokker (typisk isoporblokker med utstøpt betongkjerne). Innvendig overflate er utført med platekleddning festet direkte i innvendig isolasjonsmateriale.

Som følge av konstruksjonsoppbygningen er det ikke mulig å gjennomføre pålitelige fuktmålinger i konstruksjonen uten ytterligere inngrep. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig kontrollpunkt og bygningens alder. Det gjøres oppmerksom på at denne type konstruksjon kan skjule eventuell fuktproblematikk, og at det foreligger begrensninger i undersøkelsen.

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 13 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Trapp opp til 2 etg har åpne trappetrinn. Trapp ned til kjeller har tette trappetrinn, med innredet kott under trapp.



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

LOFT > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i våtsonen ved badekar. Det er registrert oppsvelling/skader i innvendig foring. Skaden kan være et resultat av tidligere (historisk) fuktpåkjenning, men innebærer likevel en indikasjon på at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Løsningen med vindu i sprutsone er erfaringsmessig utsatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 14 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Ved registrert forhold, gir det økt risiko for vannsprut på uegnet materialer i våtsone til badekar, som over tid kan gi fuktinntrengning i konstruksjonen rundt vinduet, med mulig utvikling av råteskader, svekket tetthet og redusert levetid. Selv om skaden kan være historisk, kan skjulte skader ikke utelukkes da målinger kun er utført som overflatekontroll.

Det anbefales jevnlig kontroll av uegnet materialer som karmen, lister og foringer i vindu for å avdekke eventuelle skader tidlig. Det anbefales også å være oppmerksom på økt risiko for vannsprut på uegnet materialer ved bruk av badekar.



LOFT > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.

Det er bekreftet oppbrett av membran ved terskel. Gulvet er utført som relativt flatt gulv, med fall mot slukrist i dusjsone.

LOFT > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, slukerene og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk er plassert under badekar, med mulighet for rengjøring og inspeksjon i inspeksjonsluke i vegg under badekar. Det anbefales å rengjøre sluk i gulv jevnlig, også sluk som er plassert under badekar.

Slukerene i dusjsone har en utførelse hvor det ikke er mulig å bekrefte eller avkreftes membranløsning ned i sluk, og kan ikke bekreftes uten destruktive tiltak eller ved bildedokumentasjon.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 15 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



Inspeksjonsluke



Sluk under badekar

LOFT > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 16 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i våtsonen til dusj. Det er montert dusjvegger, noe som bidrar til å redusere direkte vannsprut mot vinduet. Likevel vurderes løsningen som fuktutsatt, da vindu og tilhørende konstruksjoner ikke er optimalt egnet for plassering i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om dusjvegger reduserer vannsprut, vil det fortsatt kunne forekomme fuktpåvirkning i form av sprut, damp og kondens. Dette kan over tid medføre oppfukning, skader i foring/karm og redusert levetid på materialer.

Det anbefales jevnlig kontroll av vindu, foringer og tilstøtende overflater for å avdekke eventuelle avvik på et tidlig stadium. Ved tegn til skadeutvikling anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer.



ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel. Det er også registrert fall mot sluk på gulv

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

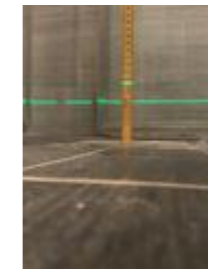
Side: 17 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarings, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.



ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 18 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking er foretatt i vegg på vaskerom hvor det ikke er våtsone. vegg mellom vaskerom og bad påføring for rørgjennomringer. Måling er gjennomført i bunn svill.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punkt kontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er etablert våtsone på vegg bak vask. Det er ukjent om veggflatene er utført med produkter og oppbygning som tilfredsstillende krav til våtsone, herunder bruk av godkjente våtromssystemer (som våtromsparkel og våtromsmaling).

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til fuktpåkjenning eller skade på vegg bak vask. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at manglende dokumentasjon eller ukjent utførelse innebærer usikkerhet knyttet til veggens motstandsdyktighet mot fukt.

Det anbefales å begrense vannsprut mot vegg og være oppmerksom på forholdet ved bruk, samt foreta jevnlig kontroll for å avdekke eventuell skadeutvikling.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 19 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 30 mm

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk i gulv.



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom vaskerom og bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punkt kontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 20 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

KJELLER > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.

KJELLER > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarings, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.



Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 21 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Det påpekes at hulltaking ikke er utført i tilhørende konstruksjoner mot våtsone til dusj, som følge av plassering av dusj grenser mot yttervegg.



KJELLER > TEKNISK ROM MED SLUK I GULV

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

KJELLER > TEKNISK ROM MED SLUK I GULV

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er etablert våtsone på vegg bak vask. Det er ukjent om veggflatene er utført med produkter og oppbygning som tilfredsstillende krav til våtsone, herunder bruk av godkjente våtromssystemer (som våtromsparkel og våtromsmaling).

Ved befarings ble det ikke registrert synlige tegn til fuktpåkjenning eller skade på vegg bak vask. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at manglende

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 22 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

dokumentasjon eller ukjent utførelse innebærer usikkerhet knyttet til veggens motstandsdyktighet mot fukt.

Det anbefales å begrense vannsprut mot vegg og være oppmerksom på forholdet ved bruk, samt foreta jevnlig kontroll for å avdekke eventuell skadeutvikling.



KJELLER > TEKNISK ROM MED SLUK I GULV

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.

Det er registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

KJELLER > TEKNISK ROM MED SLUK I GULV

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.



KJELLER > TEKNISK ROM MED SLUK I GULV

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servent.

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 23 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

KJELLER > TEKNISK ROM MED SLUK I GULV

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > TEKNISK ROM MED SLUK I GULV

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom vaskerom og bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking er foretatt i vegg på vaskeroms side hvor det ikke er etablert våtsone.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin og stekeovn.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Rørskap står bak fastmontert skap og er ikke besiktiget på befaringsdagen, eier opplyser at det ikke er funksjonssvikt ved bruk av anlegget

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 24 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregat er montert på kryploft. Visuelt kontrollert synlig rør og aggregat, Eier opplyser at det er skiftet filter jevnlig og det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert bergvarme med energibrønn og væske-vann varmpumpe. Det opplyses at anlegget fungerer som normalt.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Eier opplyser at det er installert vannbåren varme i samtlige rom i boligen og at anlegget fungerer som normalt. Eier opplyser også at det er jevnlig utført service på anlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

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

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 25 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- ### Inntak og sikringskap
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår og fuksikring med klemlist er registrert rover bakkenivå. Det er ikke mulig å inspisere fuksikring og drenering som er under

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 26 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Tilstandsrapport

bakkenivå og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder. Det er ikke noen avvik som tilsier at det er fuktgjennomtrengning i underetasje.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Store deler av grunnmuren ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for full visuell kontroll. Vurderingen er begrenset til de delene av konstruksjonen som er synlige. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak, og det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein og av betong.

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt på to ulike nivåer, hvor hver tomt er relativt flatt.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringdagen.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen.

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje og bod er ikke tilstandsvurdert ihht forskrift til avhendingslova og NS 3600 og gir kun enkel beskrivelse:

Garasje oppført som egeninnsats, uisolert garasje med isolert bod og mulig for oppvarming. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

Det gjøres oppmerksom på at manglende dokumentasjon og utførelse som egeninnsats medfører økt usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbygning, fuktsikring og teknisk kvalitet. Kjøper må påregne risiko knyttet til dette forholdet.

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

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



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

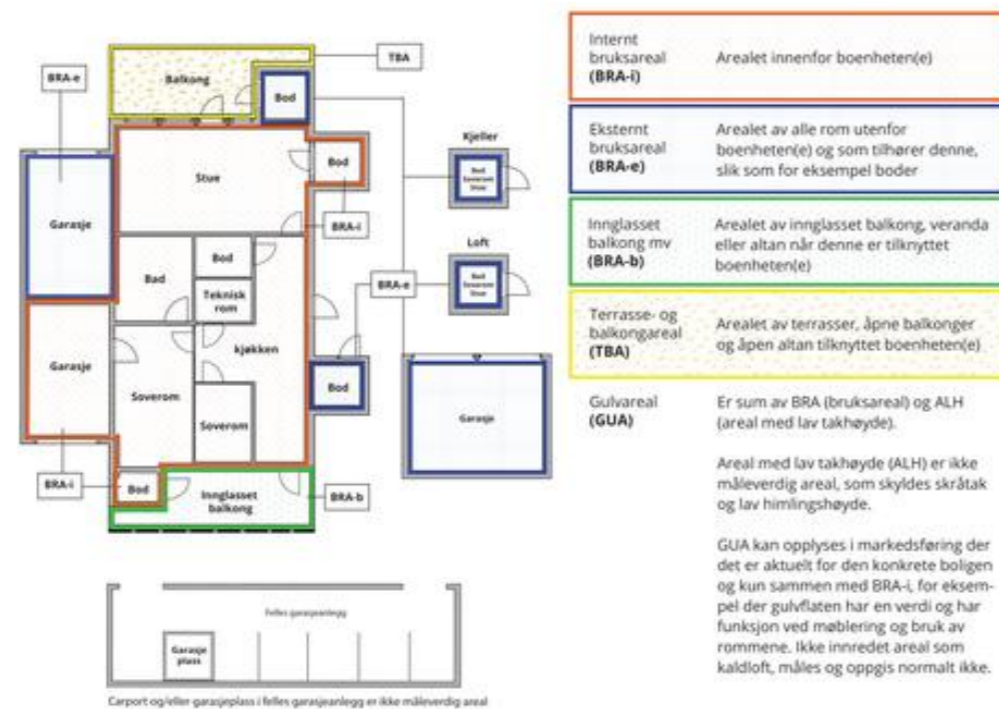
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 29 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	92			92	
Etasje	92			92	
Kjeller	84			84	
SUM	268				
SUM BRA	268				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, soverom, bad, soverom 2, soverom 3		
Etasje	Gang, bad, soverom, stue/kjøkken, vaskerom, stue		
Kjeller	Entré, trimrom, bad, bod under trapp, gang, bod 2, teknisk rom med sluk i gulv, tv-stue		

Kommentar

BRA-i: Innvendig areal bolig.

Utvendig område som er asfaltert, utført med belegningsstein eller støpt plate på grunn er ikke arealoppmålt som utvendig terrasseplattinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 30 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e: Innvendig areal garasje og bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 31 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Andreas Meling	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	29	442		0	632.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høgarinda 16

Hjemmelshaver

Monsen Inge, Varhaug Linn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert område for boligbebyggelse

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er relativt flat tomt på to ulike høyde nivåer, med opparbeidet plen, asfalt, belegningsstein,

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle eierforhold på denne matrikkelenheten.

Andre merknader

Vurdering av etasjeskiller tas ikke med i denne rapporten. Etasjeskiller er fra byggeår er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme i et trehus og kan ikke sammenlignes med dagens krav til plant underlag. Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav. Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Eier opplyser at tilbygget benyttet som hagestue er oppført i 2019 som egeninnsats. Eier opplyser også at tiltaket ikke er utført i henhold til gjeldende tekniske krav, da den er satt opp som en hagestue.

Det gjøres oppmerksom på at manglende dokumentasjon og utførelse som egeninnsats medfører økt usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbygning, fuktsikring og teknisk kvalitet. Kjøper må påregne risiko knyttet til dette forholdet.

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 32 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 33 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 34 av 35

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Gnr 29 - Bnr 442
1108 SANDNES

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22592-1057

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 35 av 35

Egenerklæring

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO

23 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høgarinda 16	Høgarinda 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden byggeår 2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 2698352

Informasjon om selger

Selger

Varhaug, Linn

Selger

Monsen, Inge

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fuktighet ved foring soverom hovedetasje, sjekket og tettet fra utsiden. Skiftet foring inne.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Skjeggkre fra byggeår, behandlet og avsluttet av Anticimex ca 2015.

- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspiktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

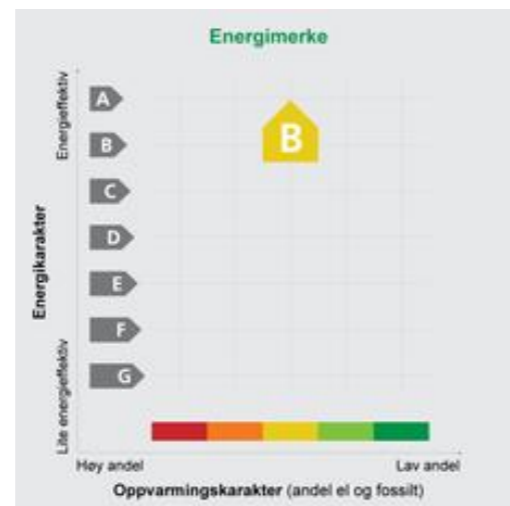
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32882336



Adresse	Høgarinda 16
Postnr	4332
Sted	Figgjo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	29
Bnr.	442
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	8
Merkenr.	A2017-757569
Dato	30.03.2017



Eier	Inge Monsen
Innmeldt av	Inge Monsen

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 17 949 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 949 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

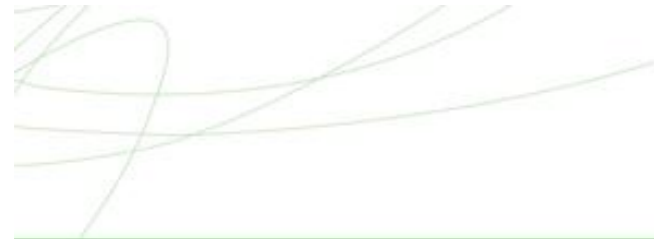
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 2012
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 265
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Varmepumpe: Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon: Balansert

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Høgarinda 16	Gnr: 29
Postnr/Sted: 4332 Figgjo	Bnr: 442
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: 8	Festenr:
Dato: 30.03.2017 11:25:51	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2017-757569	
Ansvarlig for energiattesten: Inge Monsen	
Energimerking er utført av: Inge Monsen	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.



Sandnes, 14.11.2018

Deres ref:
Saksbehandler: Nicola Louise Herbert

Vår ref: 18/11985-2
Arkivkode: 29/442

Dispensasjon og tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-4 - Hagestue - Høgarinda 16

Gnr./Bnr: 29/442 Byggeadresse: Høgarinda 16
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 181 Garasje, uthus til bolig-48 Dispensasjon; 181 Garasje, uthus til bolig-15 Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m²
Tiltaksklasse: 1
Tiltakshaver m/adr: Inge Monsen, Høgarinda 16, 4332 FIGGJO

Søknad om tillatelse datert: 07.11.2018 mottatt: 08.11.2018
Siste dokument mottatt: 08.11.2018

Fakta: Det søkes om oppføring av hagestue på 22 m² bruksareal som et tilbygg til eksisterende bolig. Hagestuen ønsket oppført over eksisterende terrasse mot sør.

Eiendommen tillates utbygget med et bruksareal på 300 m² bruksareal i tillegg til garasje på inntil 40 m² bruksareal. Det er oppgitt at boligen har et bruksareal på 263 m² og med tilbygget: hagestuen vil det totalt være et bruksareal på 285 m² på eiendommen i tillegg til garasjen som i dag er på 41 m² bruksareal.

Gjeldende plan: 2004119

Dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon for oppføring av tilbygget i strid med byggesoner/byggegrenser på eiendommen. Tilbygget og hagestuen vil i sin helhet være utenfor byggesonen.

Dispensasjonen begrunnes med fra søker:

- Berørt nabo mot sør har samtykket i tiltaket. Dette vil påføre nabo i sør lite eller ingen ulemper, og vi kan ikke se at hensynet til bestemmelsen vesentlig settes til side.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

- Hagestue søkes bygget ut over byggelinje mot sørlige nabo sitt kjøkkenrom. Deres sikt derfra er ut fra et lite vindu, mot en levegg, og denne hagestue vil ikke påføre naboene noe dårligere sikt. Deres hovedutsikt er mot øst, og hagestue vil ikke komme i konflikt med dette. Naboer i nord, øst og vest vil ikke heller miste utsikt eller solforhold pga. denne dispensasjonen.
- Vi ønsker å bygge hagestue fordi vi ser at været i området begrenser bruk av uteareal. Det er mye vind, og vi ønsker å skjerme oss på dette arealet ved å bygge vegger rundt området som i dag fungerer som terrasse. Vi vil da få muligheten til å være mer ute, og skyvedører i hagestue vil gjøre dette attraktivt året rundt, uavhengig av vind. Fordelen ved å bygge hagestue er da klan større enn eventuelle ulemper.

Byggesakssjefens vurdering:

Det søkes om dispensasjon for overskridelse av byggesone mot sør. Eneboligen dette gjelder er en del av et felt med tilsvarende eneboliger.

Det følger av plan- og bygningsloven §19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom følgende to vilkår er oppfylt:

1. hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene bak lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
2. fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Hensynet bak byggegrenser er for å ivareta frisikt, trafikkikkerhet samt hensynet for drift og vedlikehold av veger. Hensynet kan også være å forhindre nedbygging av deler av eiendommen for å ivareta uteoppholdsareal eller parkeringsareal.

Hagestuen er en lett og åpen konstruksjon. Den vurderes ikke å gå på bekostning av åpenheten i bebyggelsen eller være et forstyrrende element arkitektonisk sammenstilt med eksisterende bolig. Hagestuen underordne seg eksisterende bolig.

Vi kan ikke se at hagestuen går på bekostning av tilfredsstillende uteoppholdsarealer på eiendommen. I tillegg vurderer vi det at hagestuen gir en forlenget bruk av uteoppholdsarealene over større deler av året, samtidig som den fungerer som en skjerming av vind og vær. Boligen er fortsatt innenfor tillatt utnyttelse på eiendommen i henhold til plan.

På bakgrunn av overnevnt vurdering anses fordelene for å gi dispensasjon større enn evt. ulemper. Dispensasjonen kan derfor innvilges.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon for overskridelse av byggesonen for tilbygg og hagestuen som søkt om.

Tillatelse til tiltak gis etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-4 på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.
2. Ved ferdigstilling av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
3. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.

Måltoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon

Side 2 av 4

er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.
Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf. plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.


Kristin Totland
Virksomhetsleder Byggesak

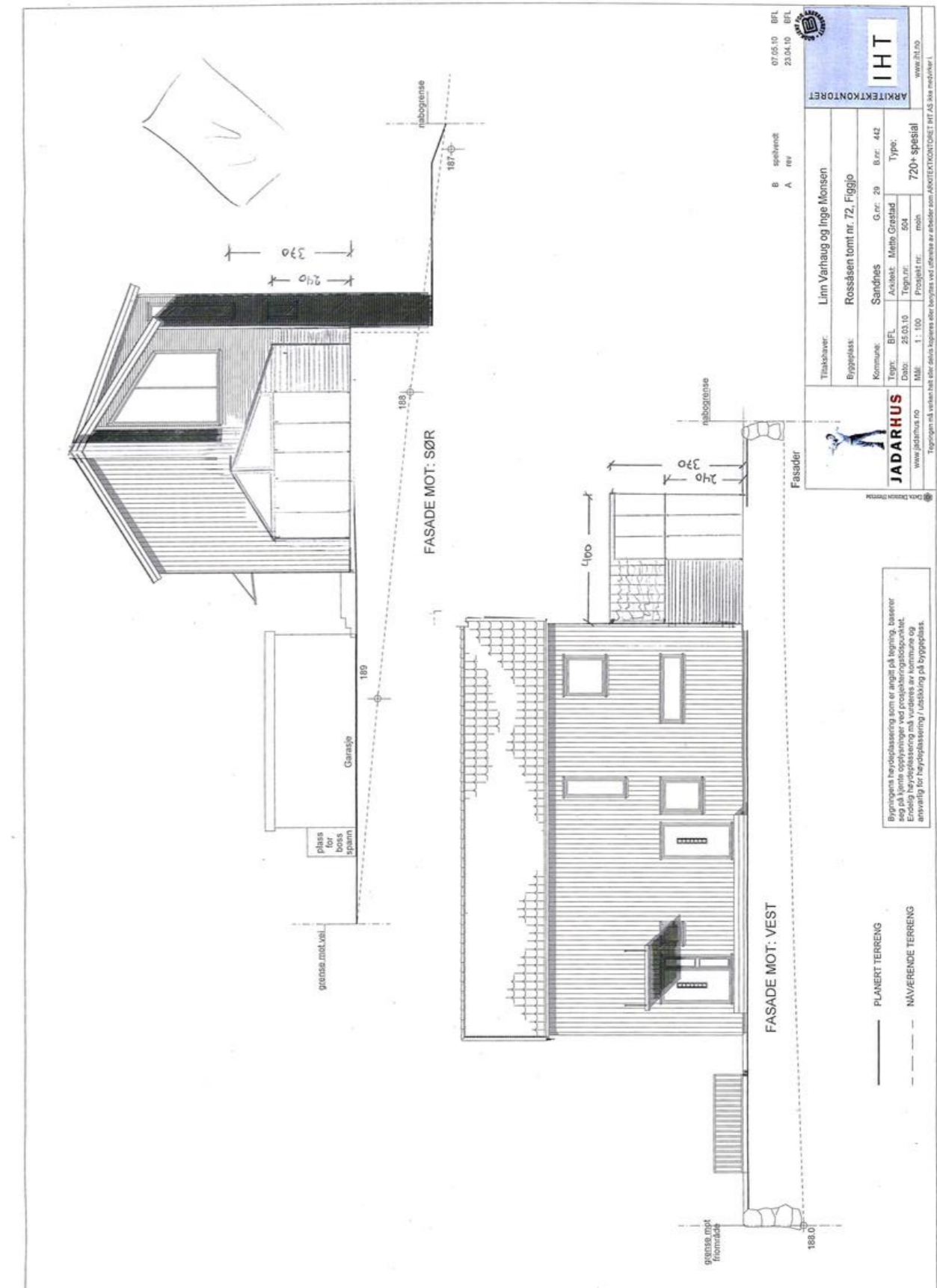
Nicola Louise Herbert
Saksbehandler

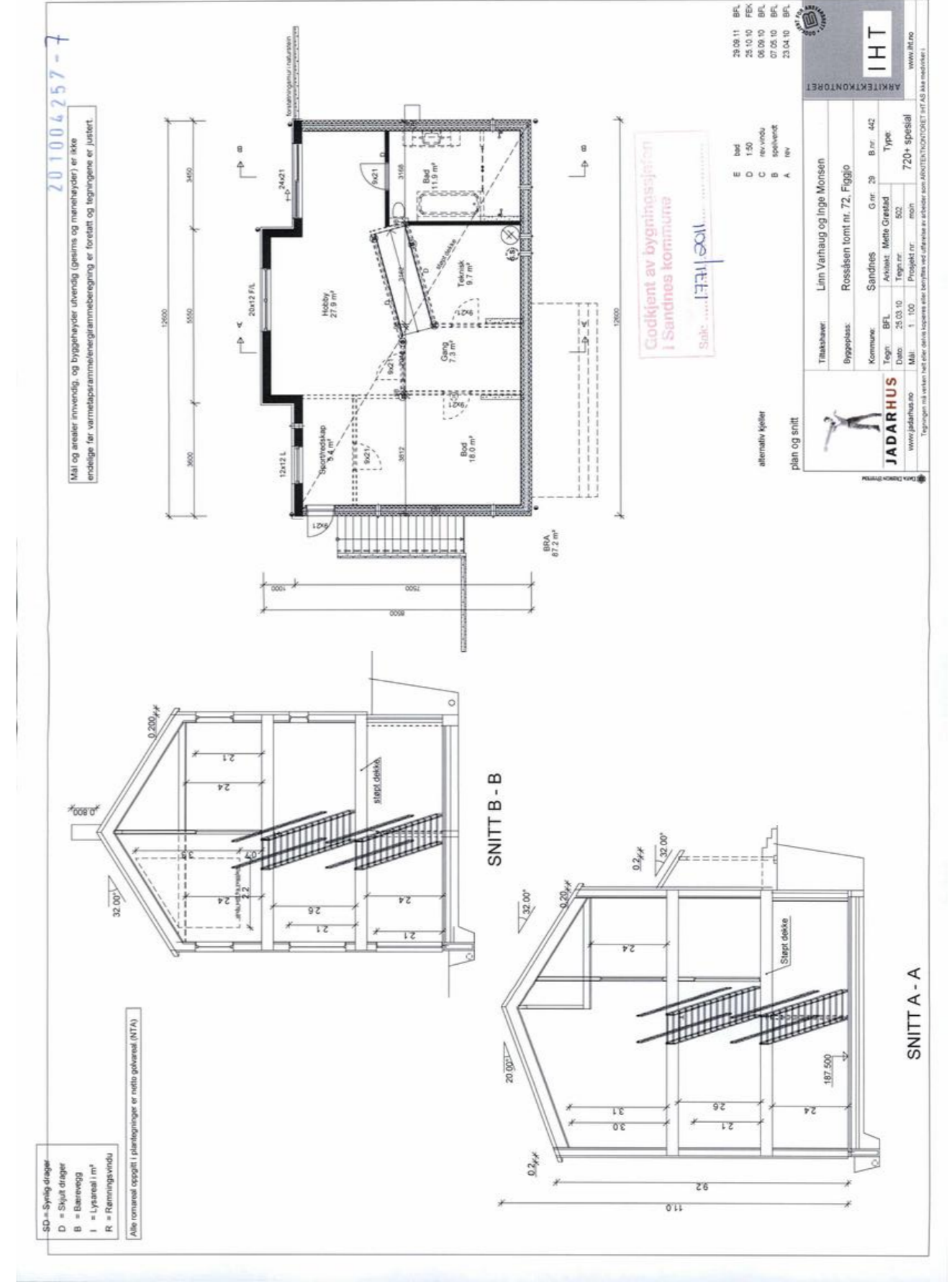
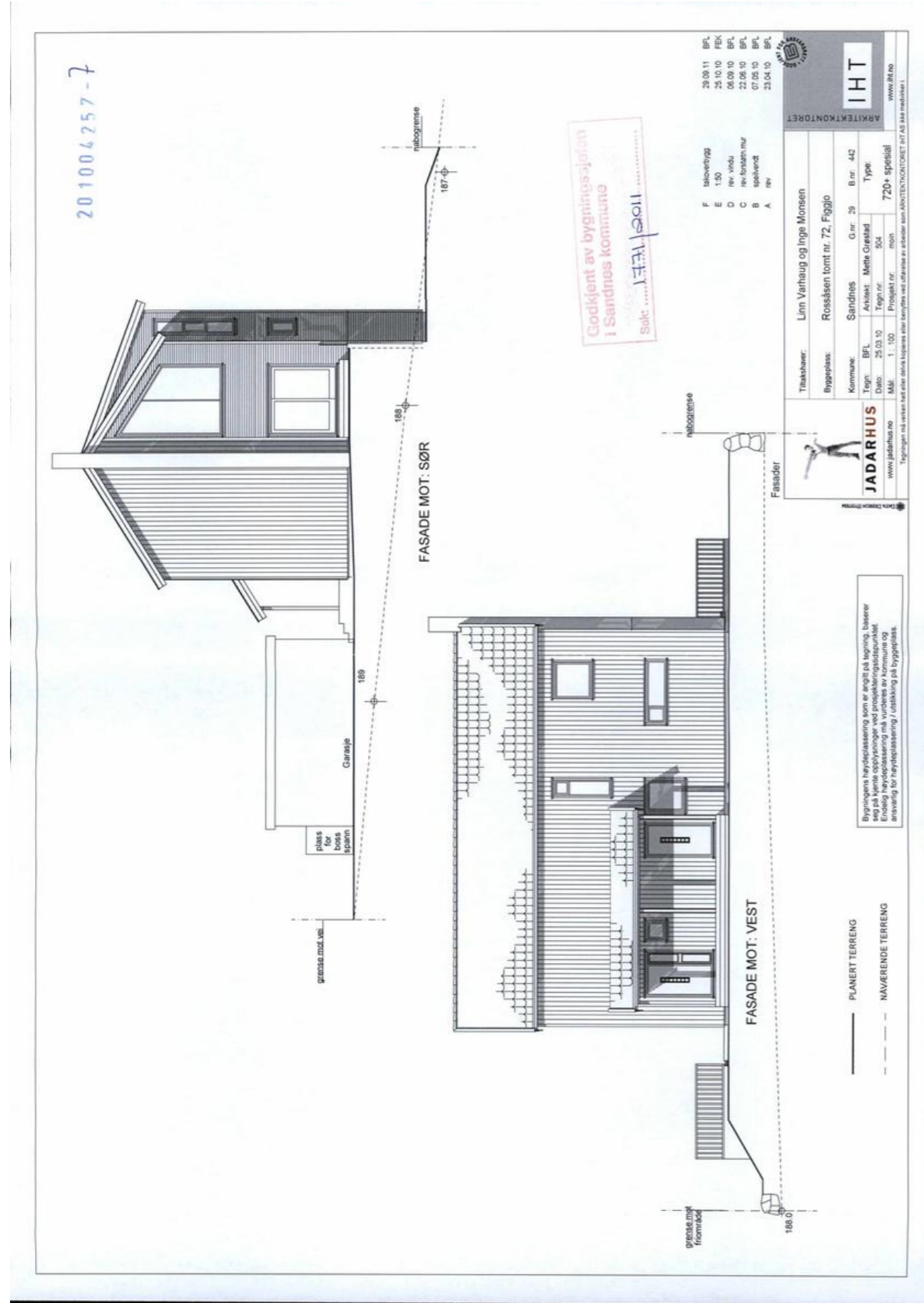
Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

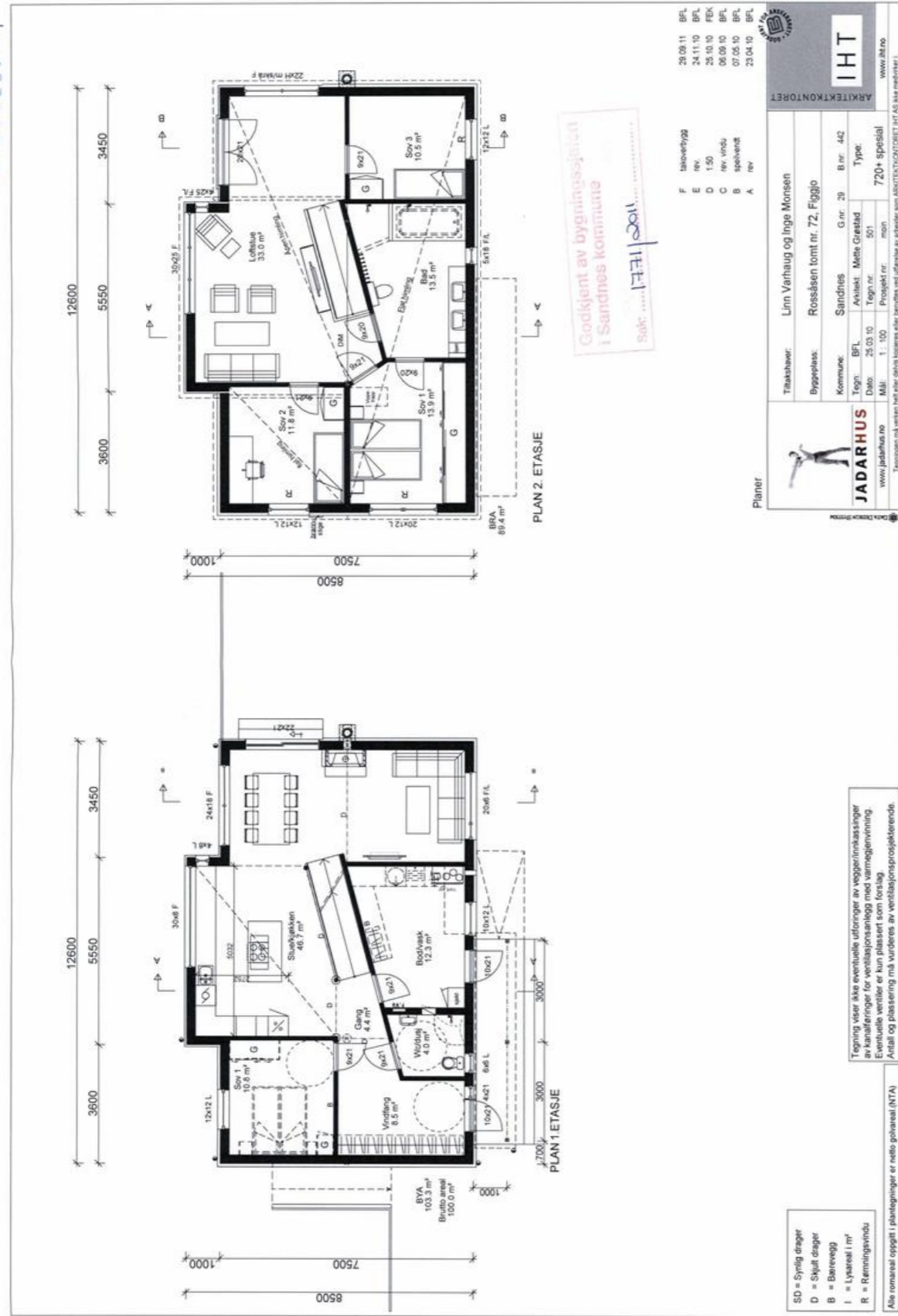
Vedlegg:
Plantegning;Fasadetegninger;Situasjonsplan;Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Side 3 av 4





201004257-7



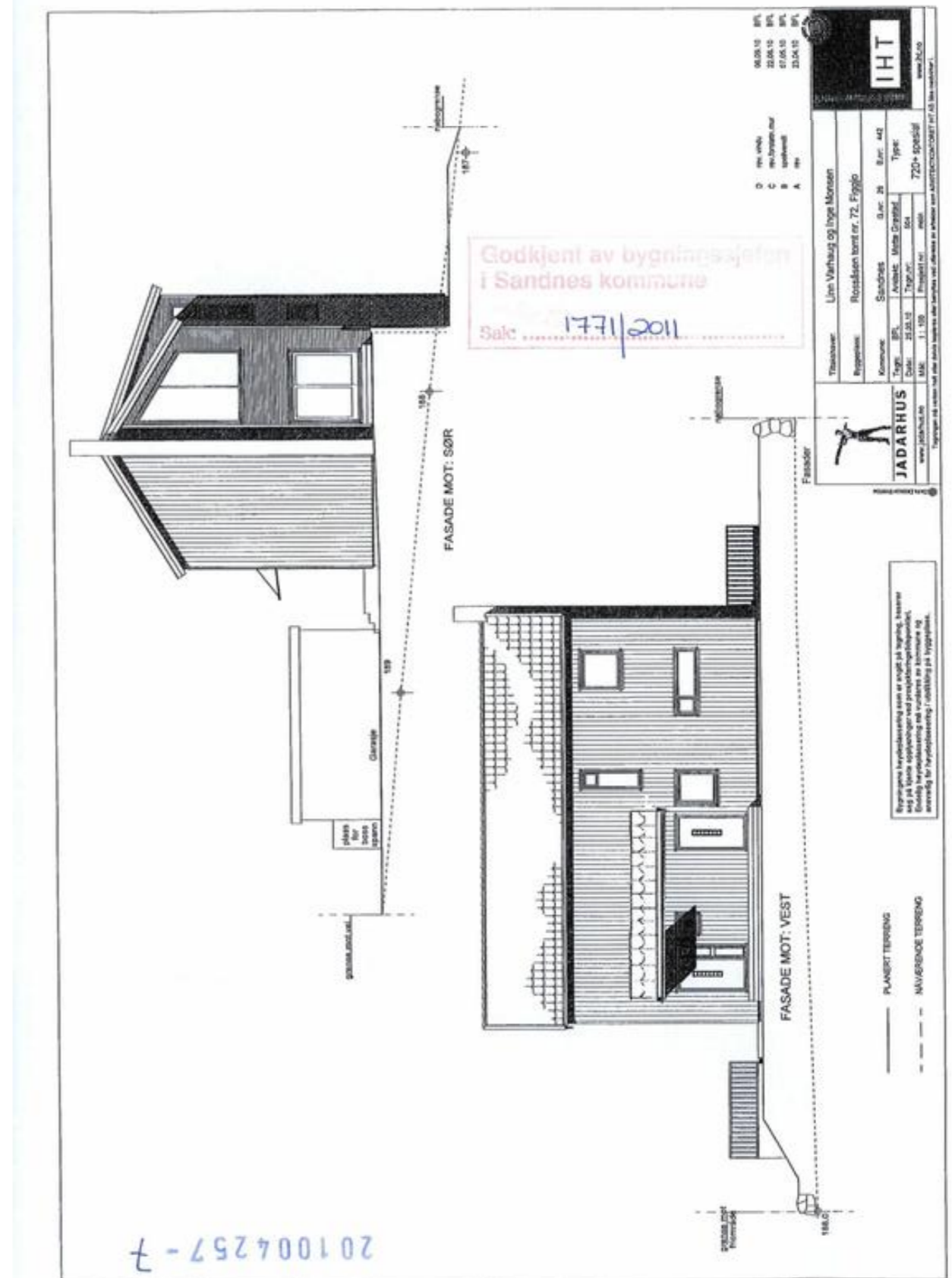
Godkjent av bygningsjefen i Sandnes kommune
Sak: 177/1100

JADARHUS ARKITEKONTØRET

Planer: Tråkkonstr.: Linn Verhaug og Inge Morsen
Byggeklass: Rossåsen tomt nr. 72, Figgjo
Kommune: Sandnes G.nr.: 29 B.nr.: 42
Type: 720+ spesial

Prosjekt nr. 501
Mål: 1:100

Revisjoner:
F: 29.08.11 BPL
E: 24.11.10 BPL
D: 1.50 25.10.10 FEK
C: 06.09.10 BPL
B: 07.05.10 BPL
A: 23.04.10 BPL



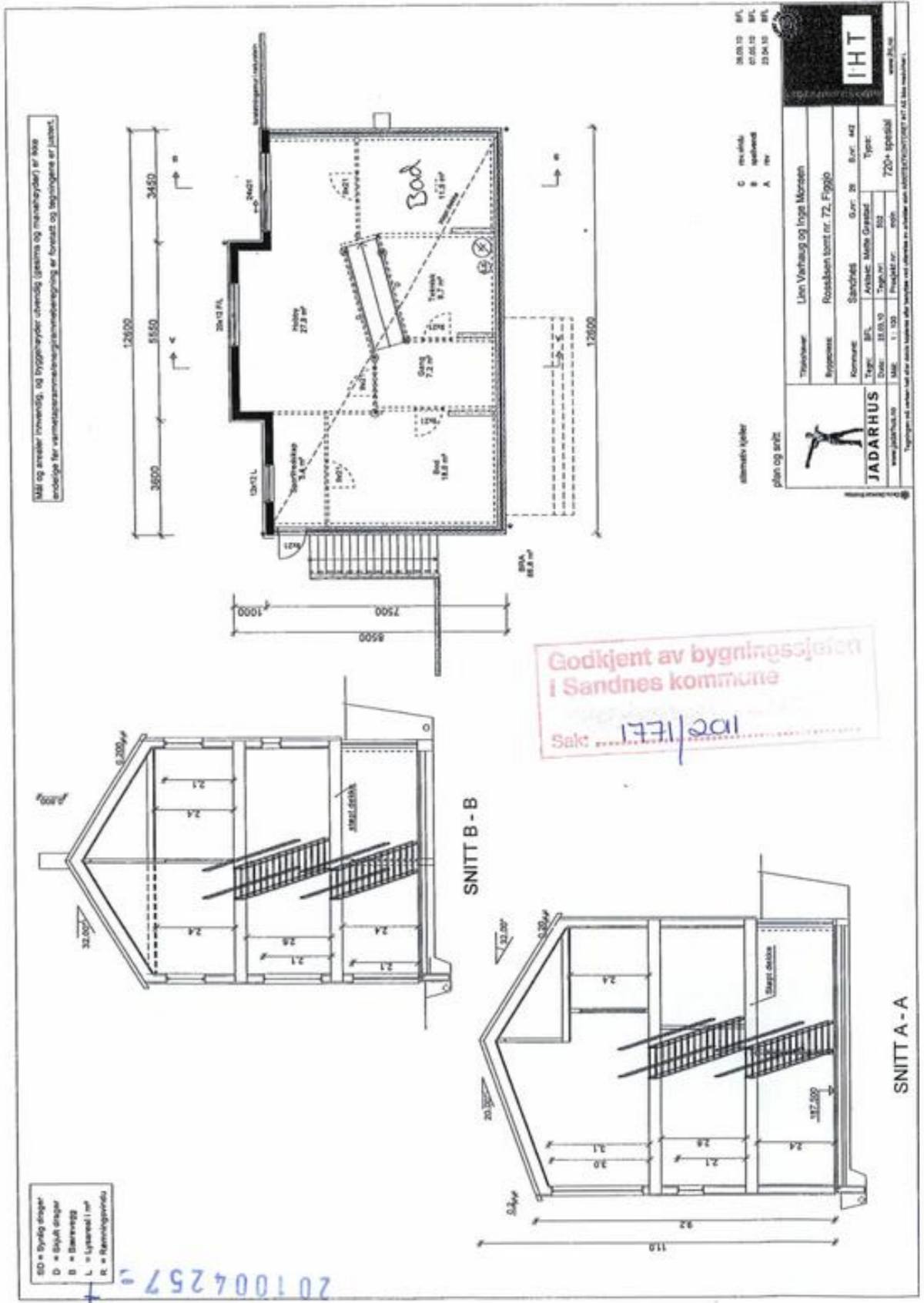
Godkjent av bygningsjefen i Sandnes kommune
Sak: 177/1100

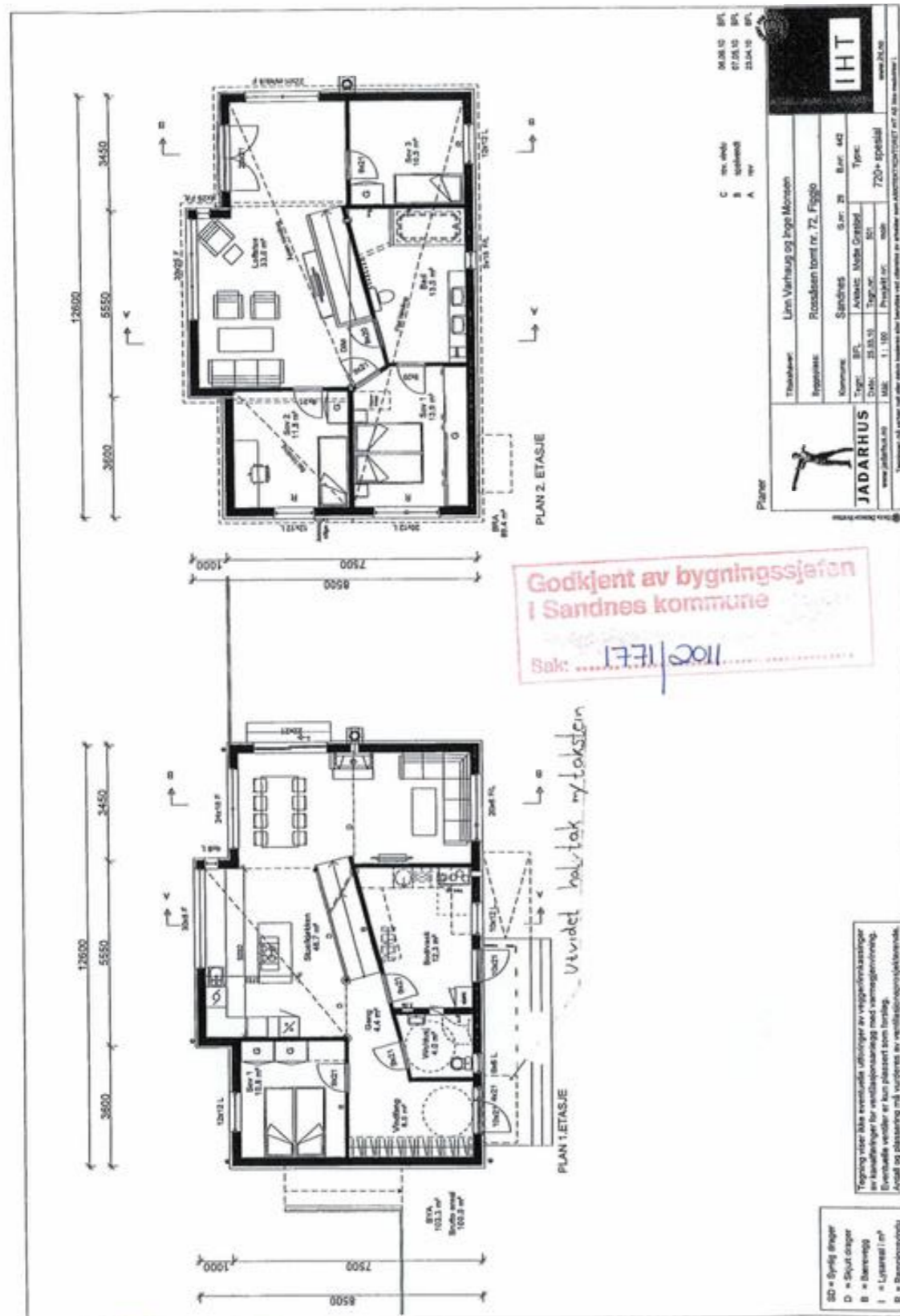
JADARHUS ARKITEKONTØRET

Tråkkonstr.: Linn Verhaug og Inge Morsen
Byggeklass: Rossåsen tomt nr. 72, Figgjo
Kommune: Sandnes G.nr.: 29 B.nr.: 42
Type: 720+ spesial

Prosjekt nr. 501
Mål: 1:100

Revisjoner:
D: 06.09.10 BPL
C: 06.09.10 BPL
B: 07.05.10 BPL
A: 23.04.10 BPL





201004257-10



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Din Byggtjeneste AS
Skjævelandveien 22
4322 SANDNES

Sandnes, 05.12.2011 ✓

Deres ref.:
Saksbehandler: Kristian Harestad

Vår ref.: 201004257-10
Arkivkode: O: 29-442

D sak 1771/2011 – Endring av tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens pbl § 20-1

Gnr./Bnr: 29/442 Byggeadresse: HØGARINDA 8

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Enebolig og garasje
Tiltaksklasse: 1
Ansvarlig søker: Din Byggtjeneste AS
Tiltakshaver: Linn Varhaug og Inge Monsen

Søknad om endring av tillatelse datert: 05.09.11 mottatt: 05.10.11

Fakta:
Det er gitt tillatelse til tiltak i delegert sak 997/2010 den 15.09.10. Det søkes nå om endring for tak over inngangsparti på boligen. Endringen viser at det nå innredes bad i underetasje og at del av underetasje etter hvert vil bli innredet som vist på tegning. Det er også vist sportsbod i underetasjen.

Gjeldende planer: Reguleringsplan nr. 2004119 med bestemmelser.

Nabovarsel: Det anses ikke nødvendig med nabovarsel i forbindelse med søkte endring.

Bygningssjefens vurdering:
Bygningssjefen har vurdert saken slik at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen med bestemmelser. Bygningssjefen har derfor ingen merknader til tiltaket slik det er omsøkt.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis tillatelse til endring av tiltak på følgende vilkår:


Adresse: Rådhuset, Jørveveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. De vilkår som er stilt i delegert sak 997/2010 gjelder fortsatt, med unntak av punkt 2 som utgår.
3. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
4. Ansvarlig søker skal senest sammen med krav om ferdigattest, eller anmodning om midlertidig brukstillatelse, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført. Rapportering skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres. Jf. SAK10 § 8.1.

Denne tillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt igang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jfr. pbl § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.


Ola T Solheim
Bygningssjef


Kristian Harestad
Saksbehandler

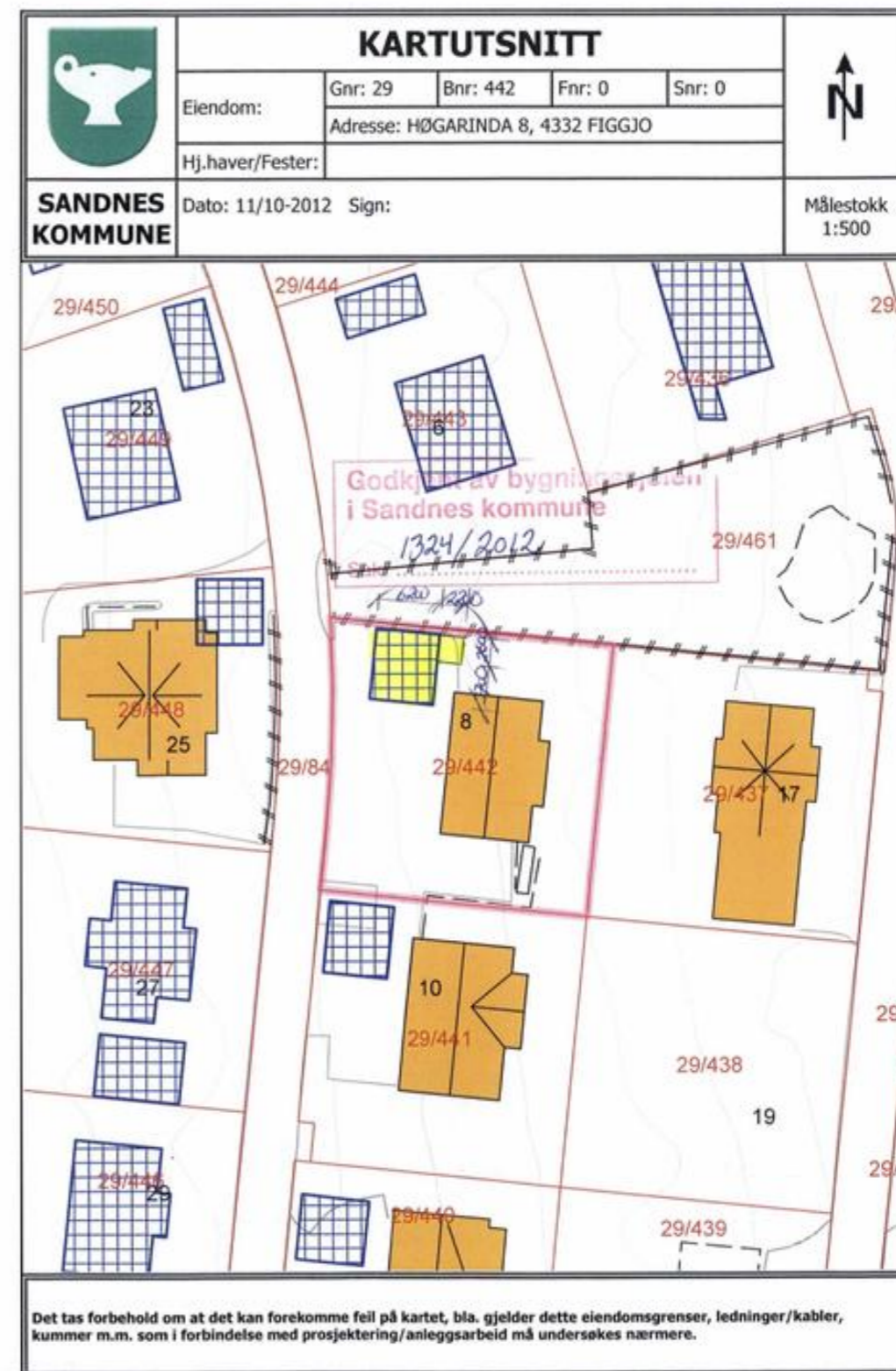
Kopi: Linn Varhaug og Inge Monsen, Lutsiveien 33, 4309 Sandnes

Vedlegg:
Stemplede tegninger og situasjonsplan (sendes kun til ansvarlig søker)
Orientering om klagerett

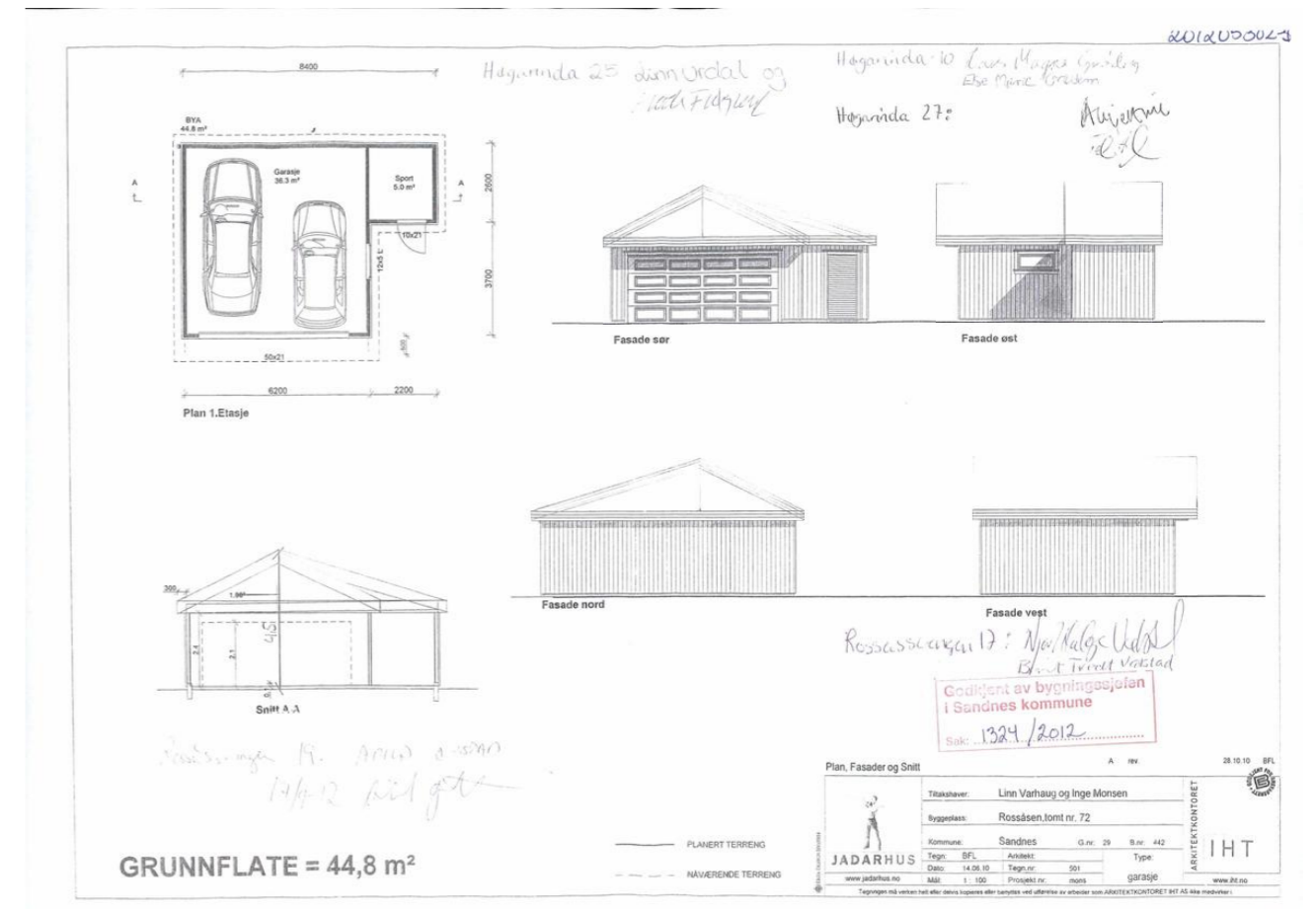
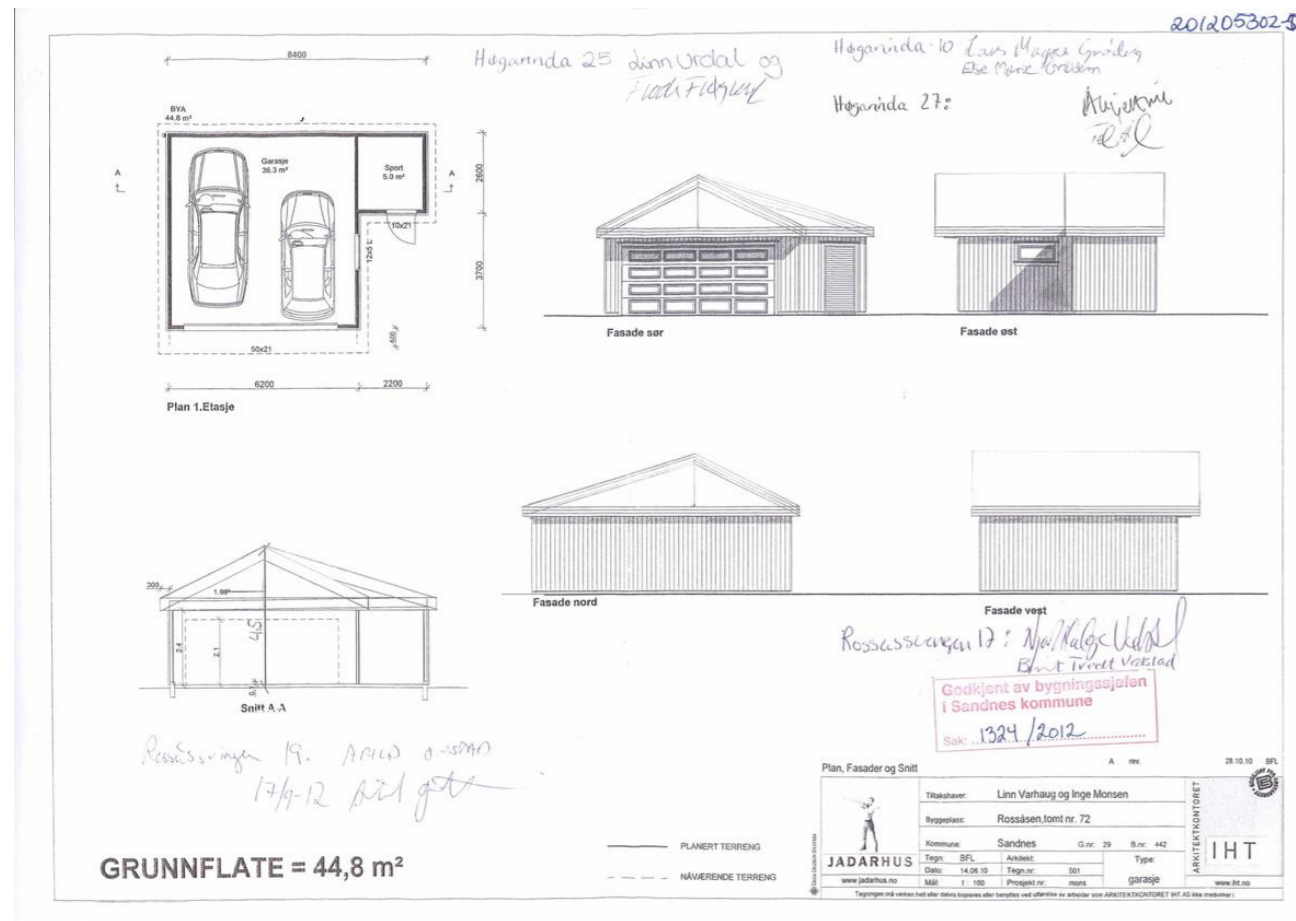
Side 2 av 2

Utskrift

2012.05302-5
Side 1 av 1



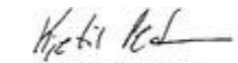
<http://kart.nois.no/smart/Content/printDynaLeg.asp?Left=316030.6798015001&Botto...> 11.10.2012



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.



Sandnes, 01.11.2018


Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 201205302-8
Arkivkode: 29-442

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 29/442 Byggeadresse: Høgarinda 16
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 181 Garasje, uthus til bolig-15 Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2
Tiltakshaver m/adr: Inge Monsen, Høgarinda 16, 4332 FIGGJO
Linn Varhaug, Høgarinda 16, 4332 FIGGJO

Det vises til søknad om ferdigattest for garasje med bod, mottatt 31.10.2018.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 29.11.2012.

Vedtak

På grunnlag av søknad om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Side 2 av 3

Din Byggtjeneste AS
Skjævelandveien 22
4322 SANDNES



Sandnes, 05.12.2011

Deres ref.:
Saksbehandler: Kristian Harestad

Vår ref.: 201004257-12 ✓
Arkivkode : O : 29-442

Ferdigattest

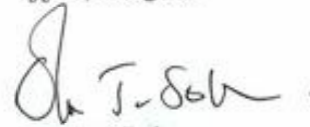
Gnr./Bnr: 29/442 Byggeadresse: HØGARINDA 8

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Enebolig og garasje
Ansvarlig søker: Din Byggtjeneste AS
Tiltakshaver : Linn Varhaug og Inge Monsen

D-sak nr: 997/2010 og 1771/2011

På grunnlag av anmodning om ferdigattest mottatt 25.11.11 gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

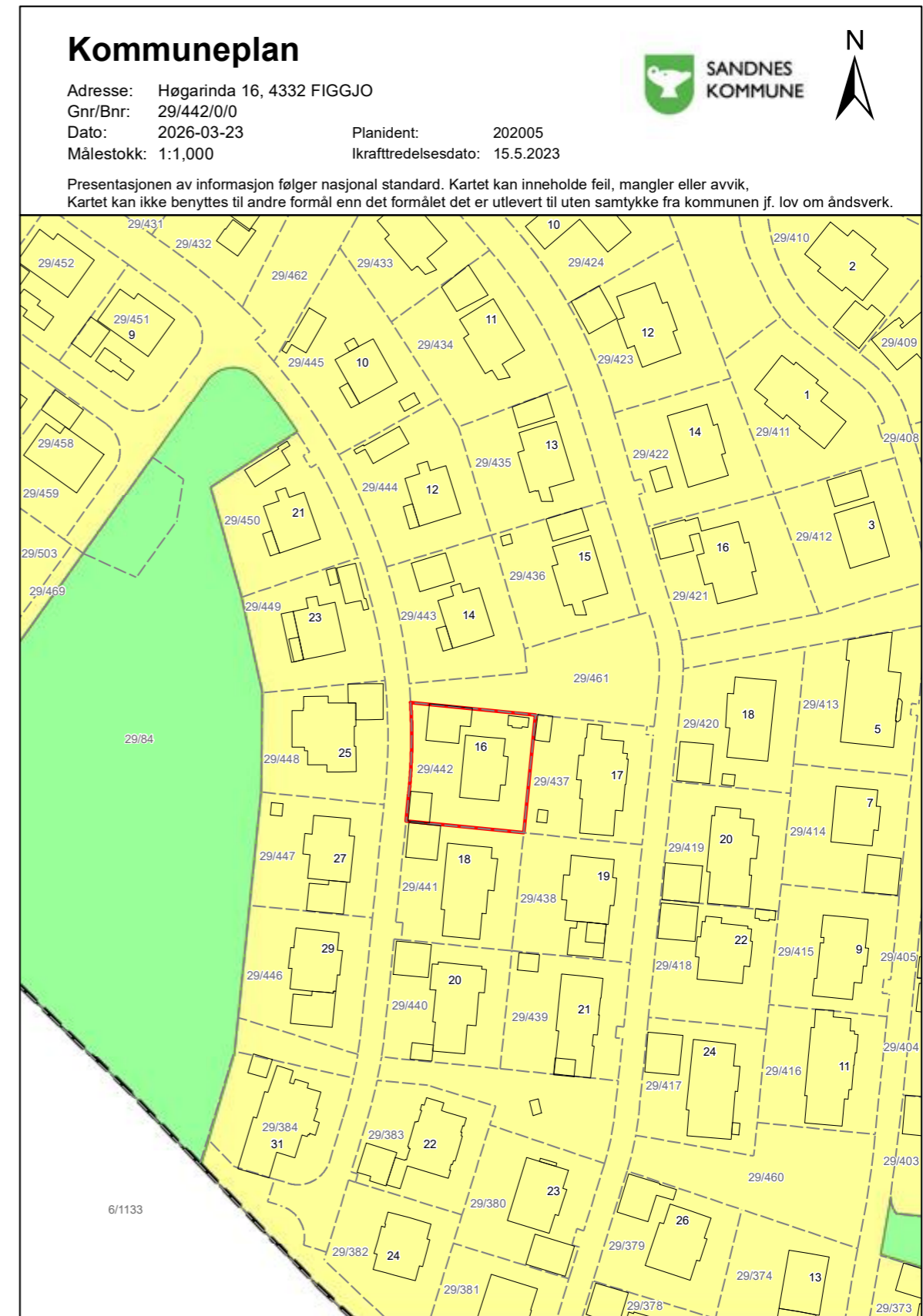
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

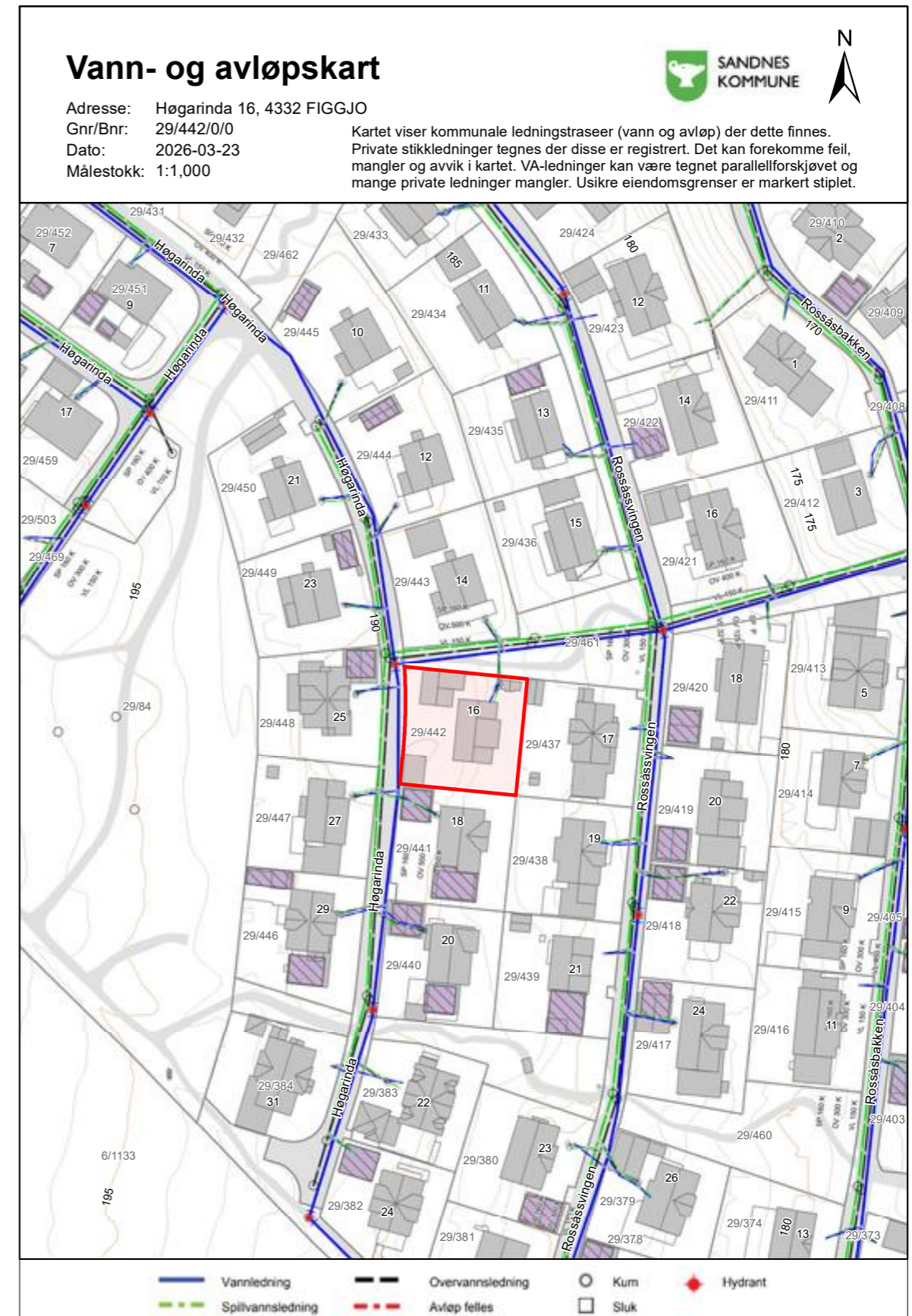

Ola T Solheim
Bygningssjef


Kristian Harestad
Saksbehandler

Kopi til:
Linn Varhaug og Inge Monsen, Lutsiveien 33, 4309 Sandnes
Oppmåling, her
Brannsjefen

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no





ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 442	Kommune:	1108	Sandnes	
Adresse:					
Veiadresse:	Høgarinda 16, gatenr 13560	Grunnkrets:	808	Figved	
Oppdatert:	28.09.2019	Valgkrets:	4	Figgjo	
		Kirkesogn:	6080701	Bogafjell	
		Tettsted:	4601	Ålgård/Figgjo	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.03.2010	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	632,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

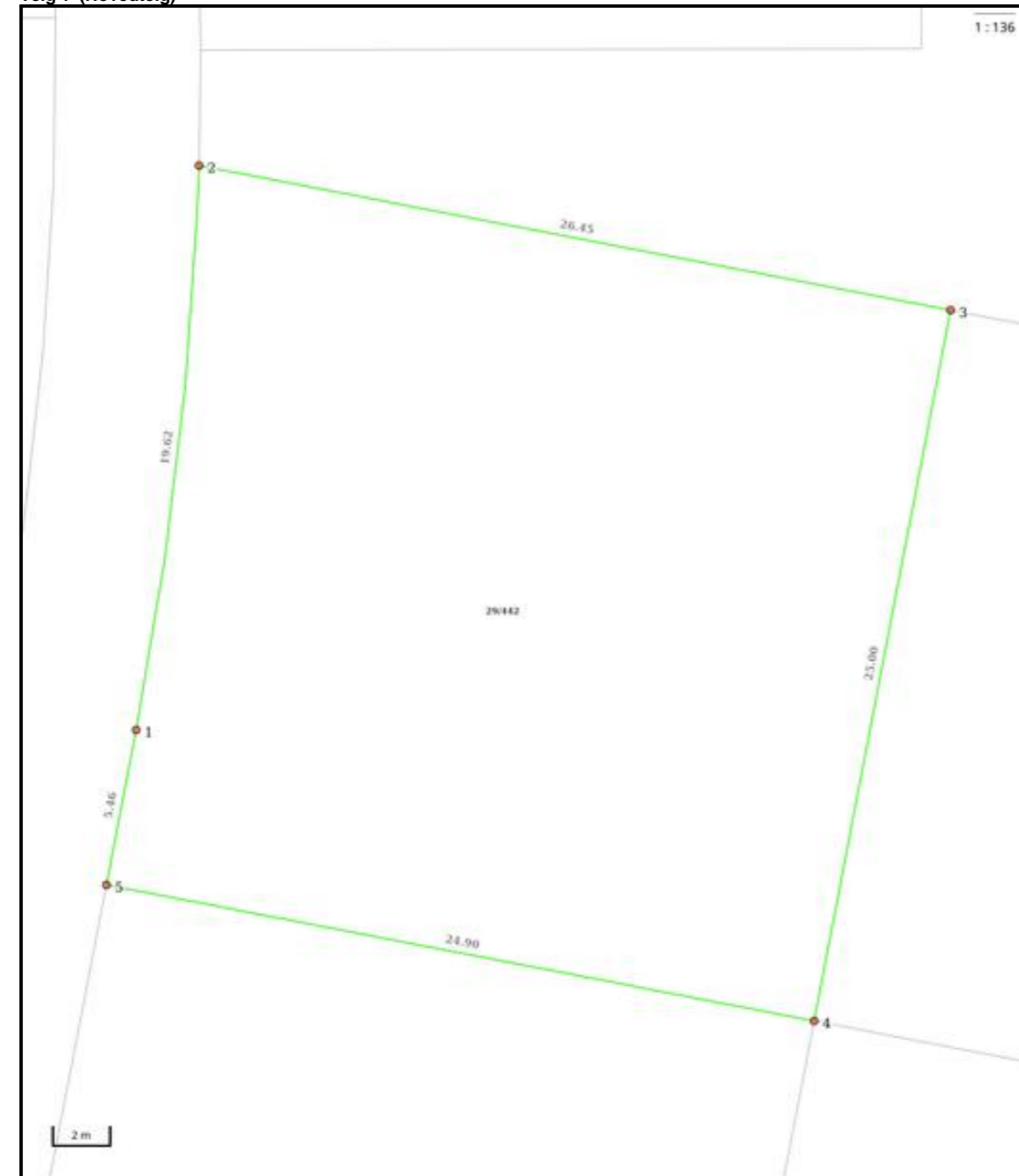
Gårdsnummer 29, Bruksnummer 442 i 1108 SANDNES kommune

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	1108/29/442	0,0	
Annen forretningstype	Forretning: 28.03.2012 Matrikkelført: 11.06.2012	Berørt Berørt Berørt	1108/29/84 1108/29/442 1108/29/461	0,0 0,0 0,0	
Annen forretningstype	Forretning: 28.03.2012 Matrikkelført: 11.06.2012	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	1108/29/84 1108/29/437 1108/29/438 1108/29/441 1108/29/442 1108/29/461	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0	
Annen forretningstype	Forretning: 28.02.2012 Matrikkelført: 11.06.2012	Berørt Berørt Berørt Berørt	1108/29/84 1108/29/437 1108/29/438 1108/29/441 1108/29/442	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0	
Kartforretning	Forretning: 09.06.2010 Matrikkelført: 09.06.2010	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	1108/29/84 1108/29/436 1108/29/437 1108/29/442 1108/29/443 1108/29/461	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0	
Oppmålingsforretning	Forretning: 09.03.2010 Matrikkelført: 09.03.2010	Avgiver Berørt Berørt Berørt Mottaker	1108/29/84 1108/29/437 1108/29/438 1108/29/441 1108/29/442	-632,5 0,0 0,0 0,0 632,5	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Høgarinda 16	Bolig	263,0	Kjøkken	7	2	2			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	103,0	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	263,0	Igangset.till.:	15.09.2010				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	05.12.2011				
Oppvarming:		BRA totalt:	263,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	300171888			Antall etasjer:	3				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			87,0		87,0				
H01	1		88,0		88,0				
H02			88,0		88,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	45,0	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.11.2012				
Energikilde:		BRA annet:	41,0	Ferdigattest:	01.11.2018				
Oppvarming:		BRA totalt:	41,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	300340763			Antall etasjer:					
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				41,0	41,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Areal og koordinater

Areal: 632,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ⁽¹⁾	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 519 772,37	316 058,59	19,62m	Terrengmålt	10	-122,50	Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
2	6 519 791,97	316 059,00	26,45m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
3	6 519 789,33	316 085,32	25,00m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 519 764,46	316 082,82	24,90m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 519 766,94	316 058,04	5,46m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

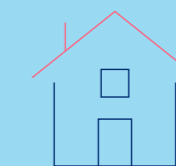
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Høgarinda 16, 4332 FIGGJO. Gnr. 29, bnr. 442, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260070
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Bjarne Edland

Eiendomsmegler MNEF /
Partner
474 16 895
edland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no