SANDEVEGEN 23A/B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Regulering
Kart
Matrikkelutskrift
Kommunale opplysninger
Brukstillatelse
Tegninger
Servitutt
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Sandevegen 23 A, 4055 SOLA

SOLA kommune

gnr. 33, bnr. 783

Areal (BRA): Enebolig 308 m²



Befaringsdato: 05.06.2023 **Rapportdato:** 06.06.2023 **Oppdragsnr.:** 20178-1523 **Referansenummer:** NU1152

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Vår ref:** Ingve Sæve

Gyldig rapport
06.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

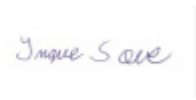
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1998

Gå til side

UTVENDIG

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Undertak består erfaringsmessig av sutaksplater, strø og lekter. Kontroll ble foretatt fra bakkenivå.
Tak i mellom bolig og garasje.
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, asfaltplater, papp, lekter med lufting og museband samt liggende kledning.
Det meste av takkonstruksjonen er innekledd med luftespalter opp under utvendige kasser. Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt, utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes.
Vinduer i fra byggeåret.
Malt hoveddør, kjellerdør og terrassedører.
Stor terrasse på begge sider av boligen i imp tre med rekkverk.
Balkong på ca 5 m2 med papp på gulv og rekkverk.
Kjellertrapp i betong.
Trapp i imp tre med rekkverk ut fra terrasse.
Trapp fra terrasse bakside mangler rekkverk på den ene siden.

Garasje:
Man bør fredigstille bod i garasjen og fikse innvendig tak.

Gå til side

INNVENDIG

Det er parkett, laminat, fliser på gulv, malte, tapetserte vegger og hvitmalt, hvite takplater og panel i tak.
Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 5 mm i hele stue.
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 12 mm i stue.
Det er målt ca 2 mm høydeforskjell på gulv i U et, over en lengde på ca 2 m og 5 mm i stue/kjøkken.
Radonkrav var ikke rellevant på byggeåret.
Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv.
Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.
Hulltaking er utført i hjørne soverom U et, mot bakside og 18,9 % fukt og grensen i treverk er 17,5-18,0 %
Hvitmalt trapp med parkett i trinn, rekkverk og håndrekke på vegg.
Hvite innvendige dører.

Gå til side

VÅTROM

Bad 2 et:
Varme/fliser på gulv med sokkelflis, våtromsplater på vegger og hvite takplater. Sort høyglans seksjon med vask/benk, overskap, langskap og speilskap på vegg. Vegghengt wc og hjørnebobblekar, dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Avtrekk Villaventanlegg. Membran ned i sluk med klemring og ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel ca 40 mm høyde. Hulltaking er utført i vegg fra stue bak blandebatteri dusj og helt tørt.

Det ble lagt membran, fliser over eksisterende varmekabler/membran fra byggeåret samt våtromsplater på vegg og ny innredning i 2014.

Bad 1 et:
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask, langskap og speil/hylle på vegg. Vegghengt wc og dusjnisje med dør i klart glass. Avtrekk Villaventanlegg. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel ca 40 mm høyde. Hulltaking er utført i vegg fra vaskerom og helt tørt.

Vaskerom 1 et:
Varme/fliser på gulv med sokkelflis, våtromstapet på vegger og hvite takplater. Utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin. Avtrekk koblet til Villaventanlegg. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel ca 25 mm høyde. Vaskerom med egen utgang. Hulltaking er utført i vegg fra wc bak blandebatteri vask og helt tørt.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom U et:
Gulvbelegg på gulv, våtromstapet/våtromsplater på vegger og hvitmalt panel i tak. Opplegg for vaskemaskin, VB på 120 liter fra 1998 med stoppekrane. Ingen avtrekk på vaskerom. Gulvbelegg er ikke klemt ned i sluk med klemring. Det er utett mellom gulvbelegg og sluk. Hulltaking er ikke utført da krane er i vegg mot bad. Vaskerom må renoveres.

Bad U et:
Varme/gulvbelegg på gulv med sokkelflis, våtromsplater, tapetserte overmalte vegger og tak. Hvit seksjon med vask og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Gulvbelegg ned i sluk med klemring og lite fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel ca 38 mm høyde. Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

Bad U et:
Gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og hvitmalt panel i tak. Sort høyglans seksjon med vask og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjkabinett som fører vannet direte ned i sluk. El -vifte ut i vegg. Gulvbelegg er skåret rundt sluk. Gulvbelegg på gulv i dusj er skåret rundt sluk. Hulltaking er ikke utført da vannkrane er på vegg mot bad. Våtrommet må renoveres.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken 1 et, i hvit høyglans utførelse med sort granitt benkeplate og underlimt vask. Det er integrert topp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og med opplegg til side by side kjøleskap. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

Kjøkken U et, i hvit overmalt utførelse med sort foliert laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

Gå til side

SPESIALROM

WC:
Det er laminat på gulv, tapetserte overmalte vegger og hvite takplater. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Avtrekk koblet til Villaventanlegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i PVC.
Villaventanlegg/gjenvinning i boligen 1 et, og 2 et.
Kjøkkenvifte med rør ut i vegg og el-vifte på bad samt naturlig ventiler i vinduer og diverse vegger U et.
Varmepumpe fra 2022.
Varmtvannsbereder på 120 liter og 198 liter fra 1998 med stoppekrane.
Automatsikringer i el skap fra 1998.
Boligen har røykvarslere og brann slokking apparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Boligen oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter
Drenering er fra byggeåret. Delvis synlig platoonplast på utvendig grunnmur med klemlist. Grunnmur er i betong. Ingen synlige sprekker eller setninger. Delvis synlig Platoon plast på utvendig grunnmur med klemlist.
Lødd betongstein i nabogrense mot vei.
Forstøtningsmur i betong ved kjellerinngang med rekkverk.
Terrenget er med liten avrenning ifra boligen.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Avløpsledninger ble spylt/renset i 2020 ifølge eier.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 1	112	112	0
Etasje 2	88	86	2
Kjeller	108	104	4
Sum	**308**	**302**	**6**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

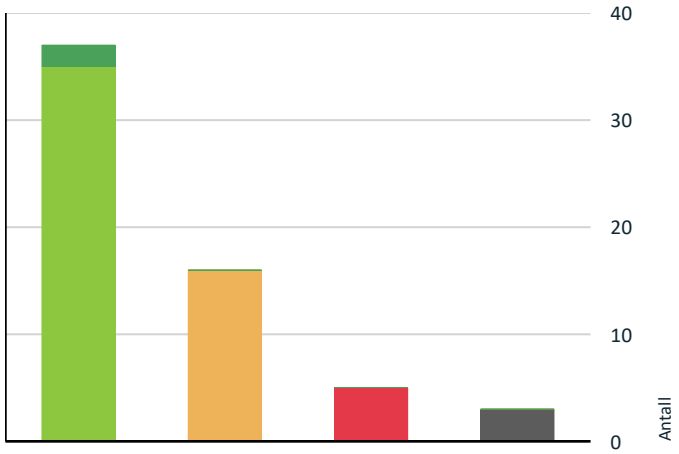
Enebolig

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

2 stk soverom på loft er omgjort til ett rom og U et, er ikke etter tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

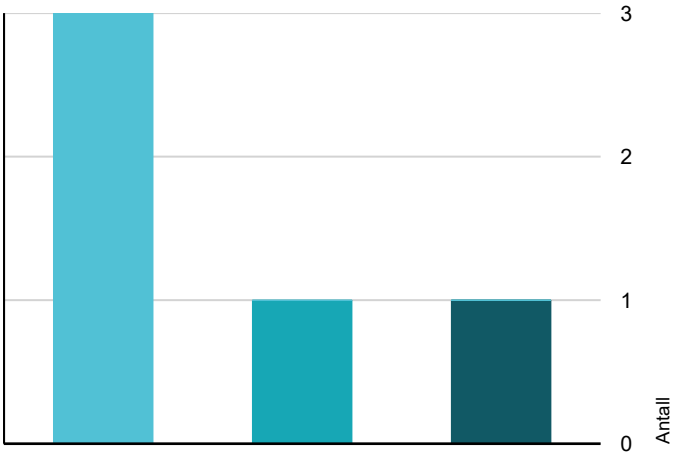
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 03.06.2023 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tak i overgang bolig og garasje må ordnes og tilpasses ordentlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Laminat gulv i gang U et, med fuktskader og svellinger samt laminatgulv i stue U et, med fuktsvellinger i skjøter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Generell > Bad 2 Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom Gå til side

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad 2 Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist andre avvik:

Det mangler bordtaksbeslag i renne på garasjen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med to lags glass stort sett ifra byggeåret. Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette.

Det må støpes under enkelte kjellervinduer.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er påvist andre avvik:

Balkong 2 et, med membran fra byggeåret.
Terrasser med skjevheter samt enkelte skjøter i terrassen er ufagmessig utført.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Mangel på utvendig bod og tak i garasje med bøyninger og ikke ferdigstilt.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er utført i hjørne soverom U et, mot bakside og 18,9 % fukt og grensen i treverk er 17,5-18,0 %. Her bør man følge med over tid om dette utvikler seg.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Kjøkken med noe bruks slitasje.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1998

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Undertak består erfaringsmessig av sutaksplater, strø og lekter. Kontroll ble foretatt fra bakkenivå.
Tak i mellom bolig og garasje.



&ak mellom bolig og garasje må bygges ordentlig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tak i overgang bolig og garasje må ordnes og tilpasses ordentlig.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Her må man felle inn bly i overgang vegg og tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler bordtaksbeslag i renne på garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bordtaksbeslag ned i renne må monteres.

Veggkonstruksjon

TG 1

Bindingsverk i tre med plater, plast, isolasjon, asfaltplater, papp, lekter med lufting og museband samt liggende kledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Det meste av takkonstruksjonen er innekledd med luftespalter opp under utvendige kasser. Takkonstruksjonen er ikke 100% synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt, utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 2

Vinduer i fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer med to lags glass stort sett ifra byggeåret. Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette.

Det må støpes under enkelte kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Støpe under kjellervinduer.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Malt hoveddør, kjellerdør og terrassedører.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Stor terrasse på begge sider av boligen i imp tre med rekkverk.
Balkong på ca 5 m2 med papp på gulv og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er påvist andre avvik:

Balkong 2 et, med membran fra byggeåret.
Terrasser med skjevheter samt enkelte skjøter i terrassen er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige trapper

TG 3

Kjellertrapp i betong.
Trapp i imp tre med rekkverk ut fra terrasse.
Trapp fra terrasse bakside mangler rekkverk på den ene siden.



Mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

TG 2

Garasje:
Man bør fredigstille bod i garasjen og fikse innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mangel på utvendig bod og tak i garasje med bøyninger og ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fredigstille bod i garasjen og fikse innvendig tak.

INNVENDIG

Overflater

TG 3

Det er parkett, laminat, fliser på gulv, malte, tapetserte vegger og hvitmalt, hvite takplater og panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Laminat gulv i gang U et, med fuktskader og svellinger samt laminatgulv i stue U et, med fuktsvellinger i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i 1 et, over en lengde på ca 2 m og 5 mm i hele stue.
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i 2 et, over en lengde på ca 2 m og 12 mm i stue.
Det er målt ca 2 mm høydeforskjell på gulv i U et, over en lengde på ca 2 m og 5 mm i stue/kjøkken.

Radon

TG 2

Radonkrav var ikke rellevant på byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv.
Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.



Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv.

Rom Under Terreng

TG 2

Hulltaking er utført i hjørne soverom U et, mot bakside og 18,9 % fukt og grensen i treverk er 17,5-18,0 %

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er utført i hjørne soverom U et, mot bakside og 18,9 % fukt og grensen i treverk er 17,5-18,0 %. Her bør man følge med over tid om dette utvikler seg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Viktig med god luftsirkulason i kjellere og man må holde alle ventiler åpne for å få en god luftsirkulasjon i kjellere.

Innvendige trapper

TG 1

Hvitmalt trapp med parkett i trinn, rekkverk og håndrekke på vegg.

Innvendige dører

TG 1

Hvite innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Varme/fliser på gulv med sokkelflis, våtromstapet på vegger og hvite takplater. Utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin. Avtrekk koblet til Villaventanlegg. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel ca 25 mm høyde. Vaskerom med egen utgang.

Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromstapet på vegger og hvitmalt tak.

Overflater Gulv

TG 1

Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel ca 25 mm høyde.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Gulvbelegg ned i sluk med klemring.



Gulvbelegg ned i sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin. Avtrekk koblet til Villaventanlegg.

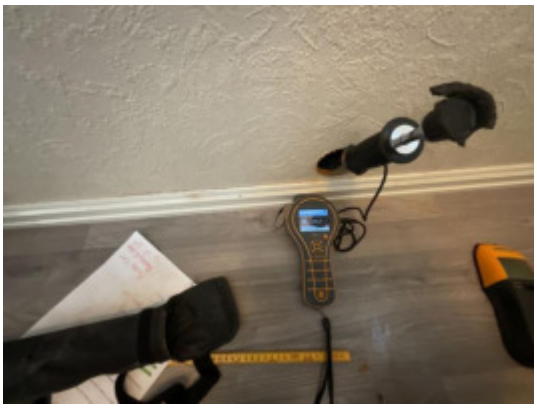
Tilstandsrapport

Ventilasjon TG 1

Avtrekk koblet til Villaventanlegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Hulltaking er utført i vegg fra wc bak blandebatteri vask og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra wc bak blandebatteri vask og helt tørt.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvite takplater. Hvit seksjon med vask, langskap og speil/hylle på vegg. Vegghengt wc og dusjnisje med dør i klart glass. Avtrekk Villaventanlegg. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel ca 40 mm høyde.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling TG 1

Fliser på vegger og hvitmalt tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

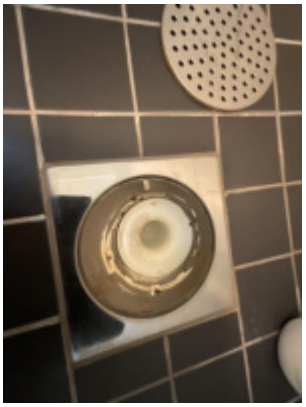
Overflater Gulv TG 1

Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel ca 40 mm høyde.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Membran ned i sluk med klemring.



Membran ned i sluk med klemring.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Hvit seksjon med vask, langskap og speil/hylle på vegg. Vegghengt wc og dusjnisje med dør i klart glass. Avtrekk Villaventanlegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Ventilasjon TG 1

Avtrekk koblet til Villaventanlegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Hulltaking er utført i vegg fra vaskerom og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra vaskerom og helt tørt.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

Generell

Varme/fliser på gulv med sokkelflis, våtromsplater på vegger og hvite takplater. Sort høyglans seksjon med vask/benk, overskap, langskap og speilskap på vegg. Vegghengt wc og hjørnebobblekar, dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Avtrekk Villaventanlegg. Membran ned i sluk med klemring og ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel ca 40 mm høyde.

Det ble lagt membran, fliser over eksisterende varmekabler/membran fra byggeåret samt våtromsplater på vegg og ny innredning i 2014.

Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsplater på vegger og hvite takplater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv

TG 2

Membran ned i sluk med klemring og ingen fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel ca 40 mm høyde.
Det ble i 2014 lagt membran, fliser over eksisterende varmekabler/membran fra byggeåret

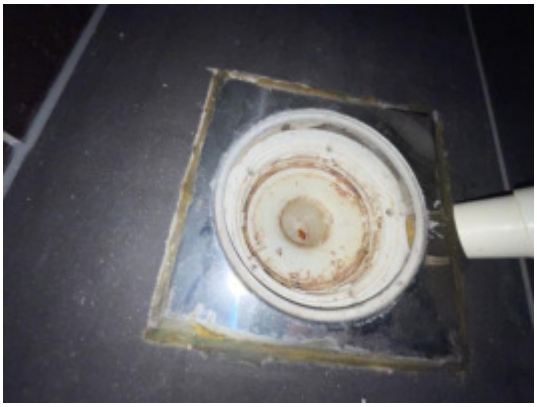
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Membran er ikke synlig i sluk.



Membran er ikke synlig i sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sort høyglans seksjon med vask/benk, overskap, langskap og speilskap på vegg. Vegghengt wc og hjørnebobblekar, dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Avtrekk Villaventanlegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk koblet til Villaventanlegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er utført i vegg fra stue bak blandebatteri dusj og helt tørt.

KJELLER > BAD

Generell

Varme/gulvbelegg på gulv med sokkelflis, våtromsplater, tapetserte overmalte vegger og tak. Hvit seksjon med vask og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Gulvbelegg ned i sluk med klemring og lite fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel ca 38 mm høyde.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsplater, tapetserte overmalte vegger og tak.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvbelegg ned i sluk med klemring og lite fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel ca 38 mm høyde.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Gulvbelegg ned i sluk med klemring.



Gulvbelegg ned i sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Hvit seksjon med vask og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

TG 1

El-vifte ut i vegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.



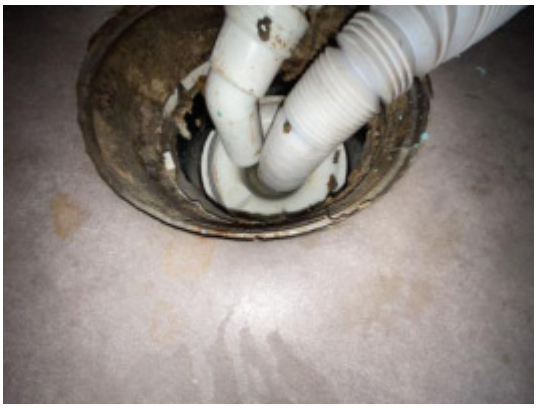
Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

KJELLER > BAD 2

Generell

TG 3

Gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og hvitmalt panel i tak. Sort høyglans seksjon med vask og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjkabinett som fører vannet direte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Gulvbelegg på gulv i dusj er skåret rundt sluk. Våtrommet må renoveres.



Gulvbelegget er skåret rundt sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke utført da vannkrane er på vegg mot bad.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell
TG 3

Gulvbelegg på gulv, våtromstapet/våtromsplater på vegger og hvitmalt panel i tak. Opplegg for vaskemaskin, VB på 120 liter fra 1998 med stoppekrane. Ingen avtrekk på vaskerom. Gulvbelegg er ikke klemt ned i sluk med klemring. Det er utett mellom gulvbelegg og sluk. Vaskerom må renoveres.



Vaskerom må renoveres.



Vaskerom må renoveres.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG IU

Hulltaking er ikke utført da krane er i vegg mot bad.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 1

Kjøkken i hvit høyglans utførelse med sort granitt benkeplate og underlimt vask. Det er integrert topp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og med opplegg til side by side kjøleskap. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Avtrekk
TG 1

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 2

Kjøkken i hvit overmalt utførelse med sort foliert laminert benkeplate og stålvask. Det er plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkken med noe bruks slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk
TG 1

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon
TG 1

Det er laminat på gulv, tapetserte overmalte vegger og hvite takplater. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Avtrekk koblet til Villaventanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 1

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i PVC.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG 1

Villaventanlegg/gjenvinning i boligen 1 et, og 2 et.
Kjøkkenvifte med rør ut i vegg og el-vifte på bad samt naturlig ventiler i vinduer og diverse vegger U et.

Varmesentral

TG 1

Varmepumpe fra 2022.



Varmepumpe fra 2022.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på 120 liter og 198 liter fra 1998 med stoppekrane.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Automatsikringer i el skap fra 1998.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   1998
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

På generelt grunnlag anbefales det å Thermografere det elektriske anlegg hvert femte år.

Tilstandsrapport



Sikringskap 1 et.

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarslere og brann slokking apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter

Drenering

TG 1

Drenering er fra byggeåret. Delvis synlig platoonplast på utvendig grunnmur med klemlist.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur er i betong. Ingen synlige sprekker eller setninger. Delvis synlig Platoon plast på utvendig grunnmur med klemlist.

Forstøtningsmurer

TG 1

Lødd betongstein i nabogrense mot vei.
Forstøtningsmur i betong ved kjellerinngang med rekkverk.



Rekkverk mangler.

Terrengforhold

TG 0

Terrenget er med liten avrenning ifra boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Avløpsledninger ble spylt/renset i 2020 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje 1	112	112	0	Vindfang , Gang/trapp , Toalettrom , Vaskerom , Soverom , Bad , Stue , Kjøkken	
Etasje 2	88	86	2	Trapp/stue, Soverom , Soverom 2, Stue/sov, Bad	Bod
Kjeller	108	104	4	Gang, Soverom , Bad , Stue/kjøkken , Soverom 2, Gang 2, Vaskerom , Allrom, Bad 2, Entré/allrom	Bod
Sum	308	302	6		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2014.
Garasje på ca 30 m2 med stålport og automatisk portåpner + bod på ca 18 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: 2 stk soverom på loft er omgjort til ett rom og U et, er ikke etter tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2023	Ingve Sæve	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	33	783		0	500.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandevegen 23 A

Hjemmelshaver
Berntsen Tommy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En fin enebolig fra 1998 med garasje og utvendig bod beliggende i Sandevegen 23 A i Sola kommune. Eiendommen ligger i ett bolig område sentralt til med nærhet til det meste som skole, barnehage, butikker og med kort vei til Sola sentrum.

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 opparbeidet med belegningstein i gårdsrom, gressplen, terrasse og med hekk og lødd stein i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2020

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2023		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	01.06.2023		Gjennomgått	11	Nei
Kommuale gebyrer	01.06.2023		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillatelse	01.06.2023		Gjennomgått	1	Nei
Vann og avløp	01.06.2023		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/NU1152

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	317230130

Adresse	Sandevegen 23A/B		
Postnummer	4055	**Poststed**	SOLA

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2015	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	8år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	DNB	**Polise/avtalenr.**	26375857
Selger1fornavn	Tommy	**Selger1etternavn**	Berntsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: En sluk under dusj kabinett ble tett i 2016 som førte til at vannet steg og kom ut av sluk ved varmt vannspreder.Skiftet gulv og noen vegger. Er utbedret og søle rør under hus ble skylt. Alt ok.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Firma er konkurs. Utført av Fagfolk. Husker ikke firma navn.

Redegjør for hva som er gjort og når: Ble lagt membran og fliser på bad som hører til soverom. Bad i loftstue har fliser direkte på gammelt våtroms belegg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ny membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Vet ikke.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.06.2023

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Har vært observert. Men uhyre skjeldent.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Lagt nye terrasse bord.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Leies ut til bofelleskap. 4 personer.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Den er godkjent.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.06.2023

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.06.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Berntsen, Tommy

Signert av

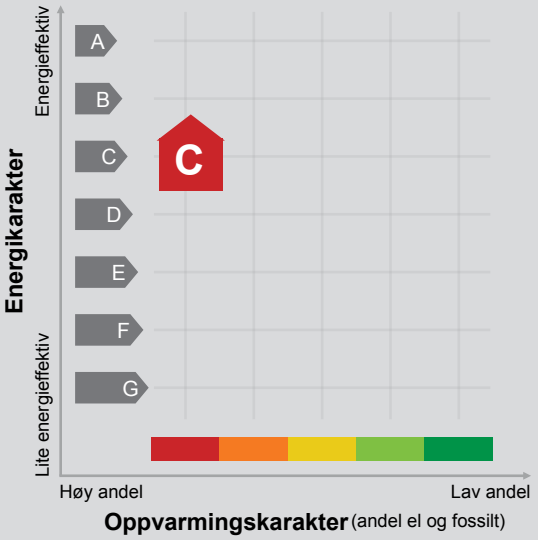
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.06.2023

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sandevegen 23A
Postnummer	4055
Sted	SOLA
Kommunenavn	Sola
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	783
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18426609
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3ca62b5a-f4ae-4d3b-9450-265b01292960
Dato	07.06.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

REGULERING

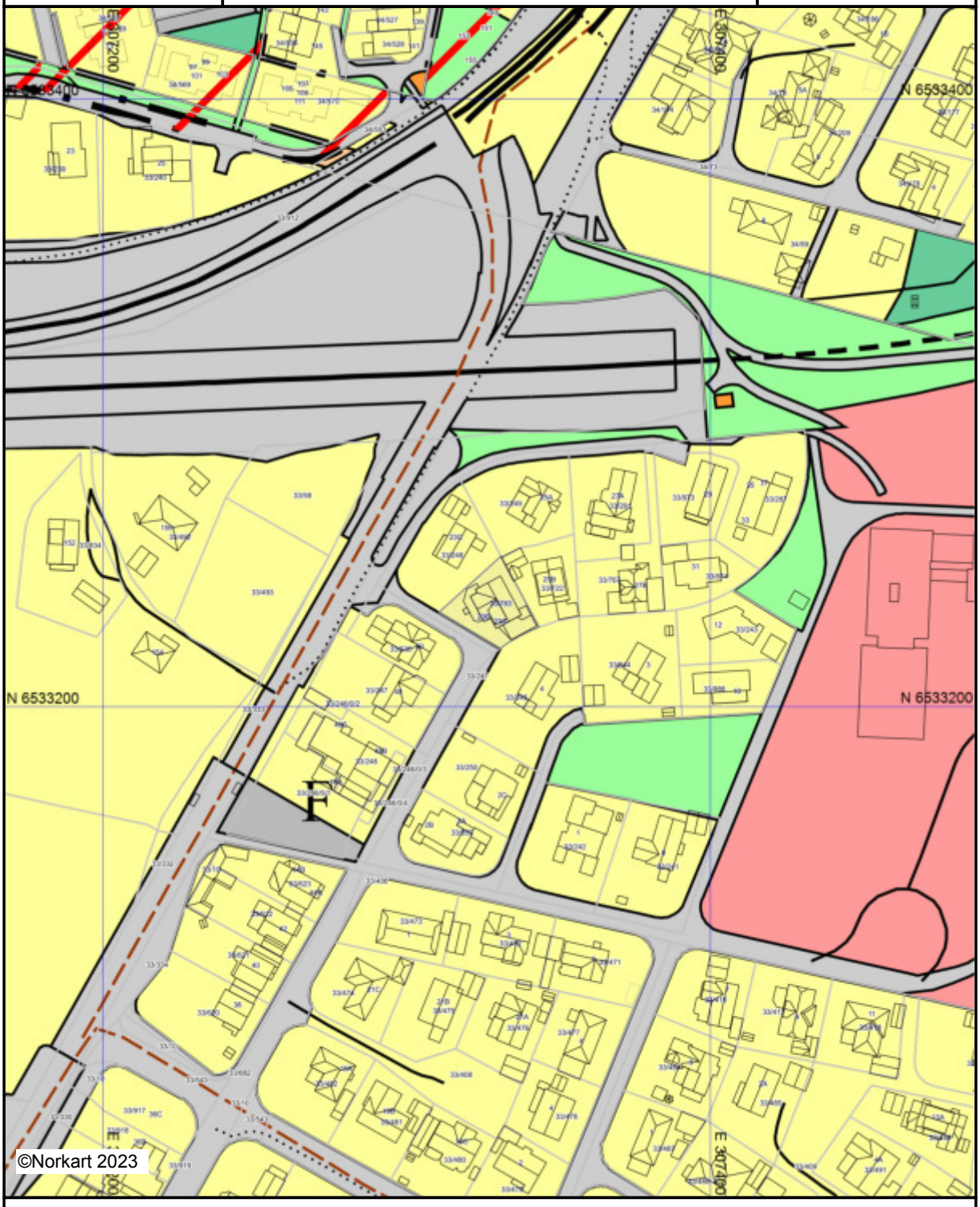
Sola kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/783
Adresse: Sandevegen 23A
Utskriftsdato: 25.05.2023
Målestokk: 1:2000

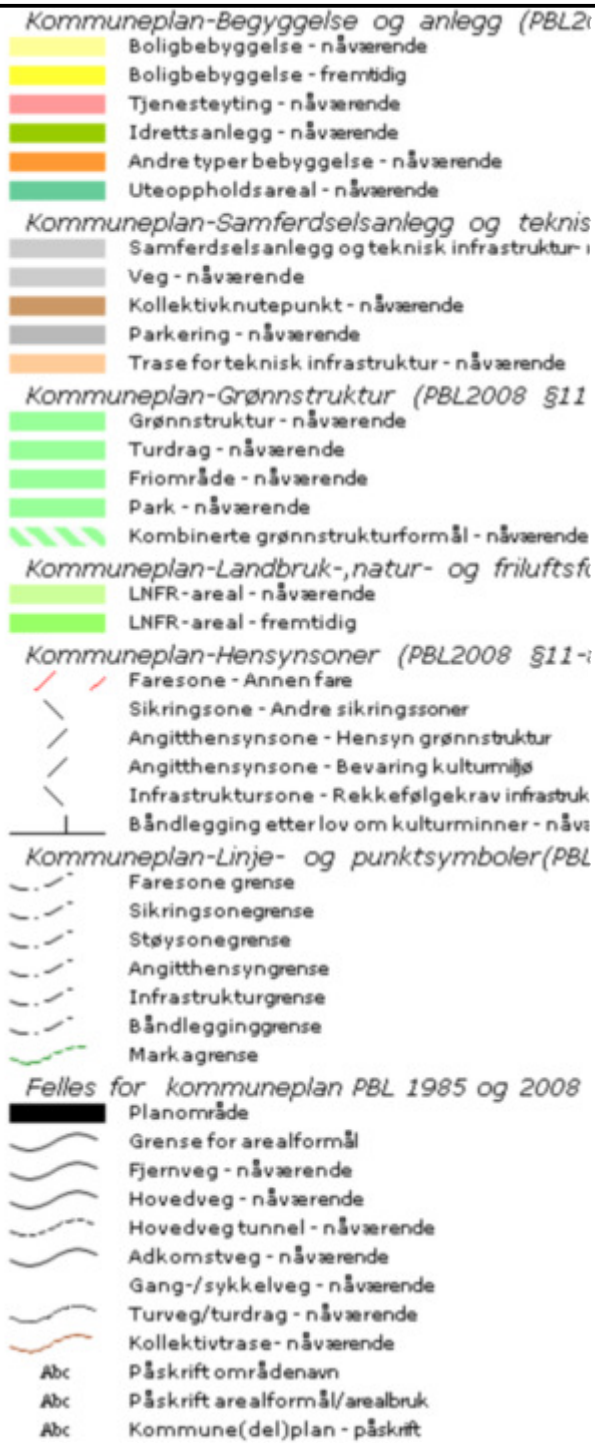
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



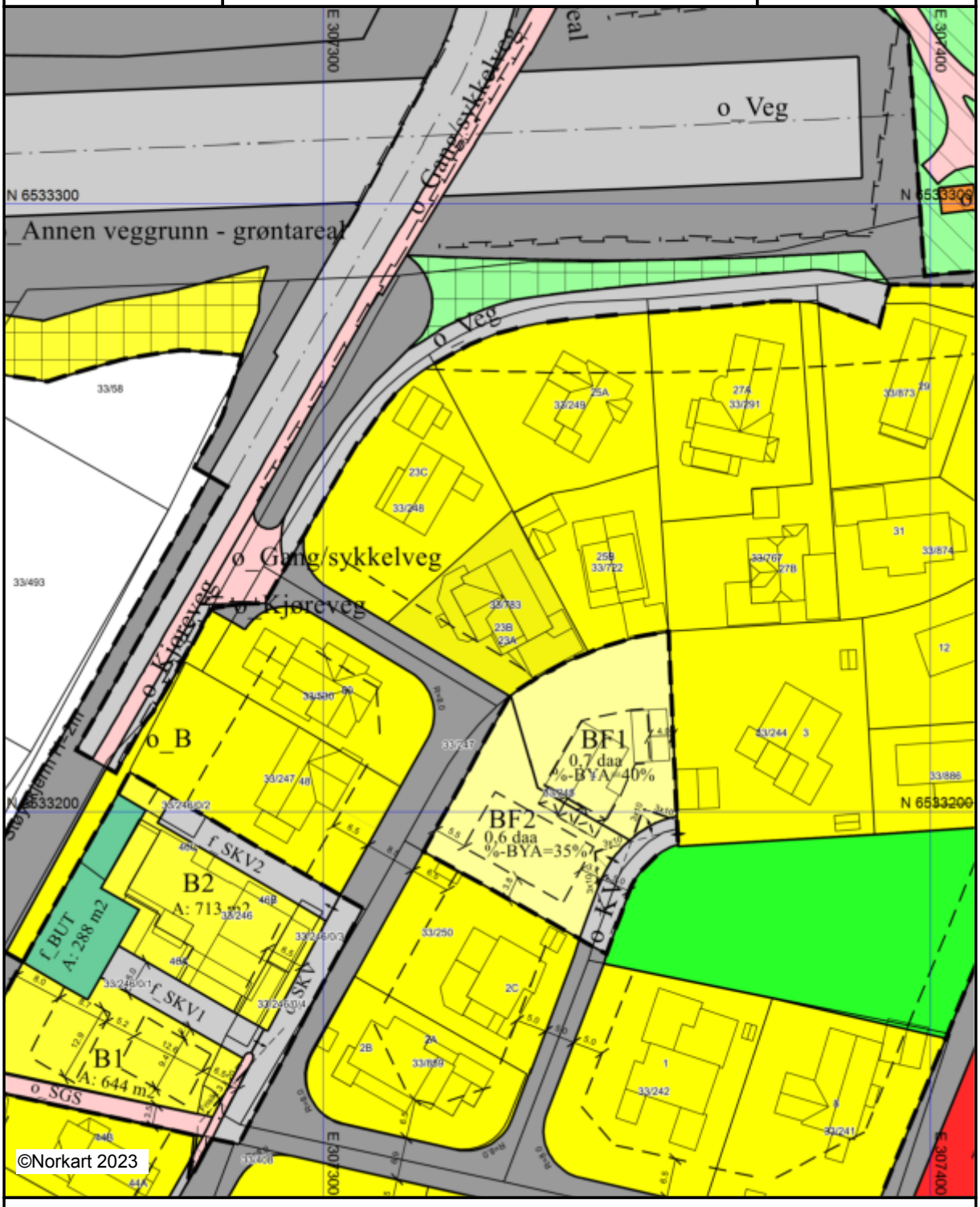
Sola kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/783
Adresse: Sandevegen 23A
Utskriftsdato: 25.05.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Institusjon
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Andre teknisk infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur
- Turdrag
- Friområde
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging i forhold til avkjøringsklasser et

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SOLAKROSSEN MED OMLIGGENDE AREALER I SOLA KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

I. Fellesbestemmelser for byggeområder.

§ 2

1.
Bygningene skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. De skal gis en tiltalende arkitektonisk utforming og harmonere med terrenget og den omgivende bebyggelse.

2.

Før byggetillatelse for enkelt eiendom gis, kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for et større areal, som kvartal eller tilsvarende enhet.

§ 3

1.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Branngavler som etter bygningsrådets skjønn vil bli stående synlige i mer enn ett år, skal gis fasadepuss.

2.

Hvor det ikke fremgår særskilt av reguleringsbestemmelsene, kan bygningsrådet fastsette bygningshøyder, takformer og møneretning for enkelte bygninger eller grupper av hus som naturlig hører sammen innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

3.

Utvendige farger og materialer skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Ved byggemelding skal innsendes kotert situasjonskart som nøye viser hvorledes tomten tenkes planert. Bygningsrådet kan kreve planeringen endret for å oppnå bedre tilpassing til vei eller nabotomt. Bygningsrådet kan kreve at planeringens høyde og utforming langs vei sammenarbeides for flere tomter på rad, slik at tomterekkens avslutning mot veier danner et harmonisk hele.

§ 5

Innhegningers og gjerders utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan la utarbeide felles innhegnings- eller gjerdeplan for grupper av hus.

§ 6

1.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal mest mulig bevares.

2.

Ubebygget tomtegrunn skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel. Innenfor de regulerte frisiktlinjer i veikryss må hekker eller andre samlede plantegrupper ikke være over 0,8 m høye. Bygningsrådet kan kreve slike beplantninger beskåret eller fjernet.

§ 7

1.

Bebyggelsen skal planlegges slik at kjøreatkomst kan skje fra de underordnede ledd i veisystemet.

2.

For bebyggelsen skal det avsettes tilstrekkelig plass til bilparkering, varetransport og vareinntak på egen tomtegrunn. Bygningsrådet fastsetter kravene til parkering, hvor disse ikke fremgår særskilt av reguleringsbestemmelsene.

Parkeringsplasser m.v. skal utformes slik at de virker minst mulig sjenerende for omgivelsene, og avskjermes ved beplantninger, gjerder o.l. der det etter bygningsrådets skjønn er nødvendig.

§ 8

Transformatorstasjoner kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer innenfor de regulerte byggeområder. Om mulig skal de legges inn i terrenget, og under alle omstendigheter plasseres så de blir minst mulig skjemmende for omgivelsene.

II. Arealer for boligbebyggelse.

§ 9

Bebyggelsen kan nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan bebyggelsen nyttes til butikker og mindre verksteder, lagerlokaler og lignende.

§ 10

Bebyggelsen skal bestå av småhus i form av frittliggende eneboliger, tomannsboliger, rekke- og kjedehus, atriumhus eller lignende.

§ 11

Ved eneboliger må tomten ikke bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal. I tillegg kommer eventuell garasje. Som enebolig forstås her også bygninger med en familieleilighet og en tilleggsleilighet på inntil ett rom og kjøkken.

§ 12

Bygningene kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden måles fra ferdig planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate, og skal ikke overstige 4 m for 1-etasjes bygning, 5 m for 1½-etasjes bygning og 6 m for 2-etasjes bygning.

§ 13

1.

For hver tomt kan bygges garasje (uthus) med grunnflate inntil 25 m2 for 1 bil og 40 m2 for 2 biler. Garasje kan bygges sammen med bolighuset eller være frittliggende. Den må plasseres på en slik måte i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning og at den ikke blir sjenerende. Plasseringen må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Garasjen må trekkes så meget inn fra gate at det mellom garasjeport og gatelinje blir oppstillingsplass for 1 bil. Denne oppstillingsplass tillates ikke skilt fra gate med port. Garasje må anmeldes samtidig med bolighuset, selv om den først skal oppføres senere.

2.

For hver tomt skal det være oppstillingsplass for minst 2 biler på egen grunn i tillegg til eventuell garasjeplass. Bygningsrådet kan gjøre unntak når det finner dette ubetenkelig.

3.

Felles garasjeanlegg og bilopps illingsplasser for flere tomter kan tillates, etter plan godkjent av bygningsrådet.

4.

Utkjørsel fra garasje eller bilopnstillingsplass skal være utformet med god oversikt, slik at det blir trygge forhold for trafikken.

§ 14

1.

Boligbebyggelsens fellesarealer kan nyttes til rekreasjon, lek og idrett og lignende formål. Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i fellesareal når den har direkte tilknytning til arealets utnyttelse, som uværsskur, lekestuer og liknende. Eventuell bebyggelse må ikke dekke over 1/20 av det netto fellesareal.

2.

Bygningsrådet kan gi nærmere regler for inngjerding, beplantning og vedlikehold av fellesarealer.

§ 15

Tett boligbebyggelse skal fortrinnsvis bestå av konsentrerte former for småhusbebyggelse.

§ 16

For bygge tillatelse gis, skal det fremlegges bebyggelsesplan for minst så stort samlet areal at det etter bygningsrådets skjønn utgjør en naturlig utbyggingsenhet. Herunder må det tas hensyn til lekeplasser og andre nødvendige fellesarealer, og bebyggelsesplanen for øvrig tilpasses reguleringsplanen som helhet.

§ 17

Bygningene kan oppføres i inntil 1½ etasje, med største gesimshøyde 6 meter.

III. Arealer for forretningsbebyggelse.

§ 18

Bebyggelsen kan nyttes til butikker med nødvendige lagerlokaler, kontorer, sosiale, kulturelle eller religiøse formål, hotell- og restaurantvirksomhet og boliger.

I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan bebyggelsen nyttes til mindre verksteder og lignende. Bygningsrådet skal godkjenne nye virksomheters art og også godkjenne senere endret utnyttelse eller ominnredning.

§ 19

Utnyttelsesgraden skal være 0,8 og beregnes i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftenes kap. 25.

§ 20

Bygningene skal utføres med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale. Bygningene skal ha flate tak.

§ 21

1.

Bygningene kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden, målt som angitt i § 12, skal ikke overstige 8,0 m, og skal i hvert enkelt tilfelle fastsettes av bygningsrådet.
Tilbaketrukne etasjer over gesimshøyden tillates ikke.

§ 22

1.
Piper, ventilasjonskanaler og andre nødvendige takoppbygg for tekniske arrangementer m.v. skal samles og ordnes så de ikke blir skjemmende for omgivelsene.

Bygningsrådet kan kreve at rom for tekniske anlegg blir plassert i bygningens øverste etasje.

2.

Med byggemelding skal innsendes takplan hvor alle anlegg som skjærer takflatene vises, og anleggene skal være inntegnet på fasadeopprissene.

§ 23

1.

Det skal normalt avsettes parkeringsplass på egen tomtegrunn for 1 personbil pr. 50 m2 etasjeareal.

2.

Når særlige forhold taler for det, kan bygningsrådet skjerpe eller lempe disse kravene.

§ 24

1.

For de enkelte kvartaler, eller tilsvarende bygningsgrupper, kan bygningsrådet forlange anordnet felles innkjørsel og/eller felles gårdsplass. Slike fellesarealer skal planlegges så de enkelte eiendommer får mest mulig lik dekning av sine behov for parkering, varetransport m.v.

2.

Felles gårdsplass deles i særskilte deler som tilskjøtes de tilstøtende eiendommers respektive eiere.
Delenes størrelse fastsettes i forhold til det samlede etasjeareal vedkommende eiendom kan bebygges med.

3.

Felles innkjørsel og gårdsplass må ikke oppdeles med gjerder eller andre skiller. De må ikke benyttes til opplagsplass eller til andre formål i strid med fellesinteressene.

IV. Arealer for offentlig bebyggelse.

§ 25

Bebyggelsen kan nyttes til offentlig administrasjon og tjenesteyting og til sosiale, kulturelle eller religiøse formål.

Boliger kan tillates når disse er direkte knyttet til anleggenes drift og vedlikehold, som vaktmesterboliger og liknende.

§ 26

Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av bygningsrådet i hver enkelt tilfelle.

§ 27

Ved disponeringen av arealene skal det legges vekt på tilpassingen til reguleringsplanen som helhet, og særlig på en hensiktsmessig tilknytning til det regulerte veisystem.
I nødvendig utstrekning skal gangstier, åpne for publikum, kunne anlegges over arealer for offentlig bebyggelse, for å sikre sammenhengen i gangveisystemet.

V. Arealer for industri.

§ 28

Bebyggelsen kan nyttes til industri- og håndverksbedrifter, verksteder og lagerlokaler. Boliger kan tillates når disse er direkte knyttet til anleggenes drift og vedlikehold, som vaktmesterboliger og liknende.

§ 29

Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 30

Industriell virksomhet som etter bygningsrådets skjønn medfører ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt, sjenerende trafikk eller liknende, tillates ikke.

§ 31

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal søkes unngått, og i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer, beplantninger eller liknende, etter bygningsrådets bestemmelser.

§ 32

Det skal normalt avsettes parkeringsplass på egen tomtegrunn for 40 personbiler pr. 100 ansatte. Når særlige forhold taler for det, kan bygningsrådet skjerpe eller lempe disse kravene.

VI. Arealer for bensin- og bilserviceanlegg.

§ 33

Bebyggelsen kan nyttes til salg av bensin og bilrekvisita, bilservice og garasjeanlegg. Boliger tillates ikke.

§ 34

Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming, herunder også avkjørslene, skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Opplag eller skjemmende tekniske anlegg tillates ikke.

VII. Friområder.

§ 35

1.

Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i friområder når den har direkte tilknytning til arealenes utnyttelse, som bygninger for barnehager og daghjem, bygninger for idrettsformål eller anlegg for annen utendørs fritidsbeskjeftigelse.

2.

Transformatorstasjoner kan oppføres etter de samme regler som i byggeområder.

3.

Veier for gang- og sykkeltrafikk kan anlegges i inntil 3 m bredde.

§ 36

1.

Ved utnyttelse av friområdene skal det tas hensyn til terrengets karakter og eksisterende vegetasjon.

2.

Beplanting og opparbeidelse av friområder skal skje etter plan som godkjennes av bygningsrådet.

VIII. Spesialområder (fortidsminner).

§ 37

Innenfor arealer med større faste fortidsminner tillates ikke oppført bebyggelse, faste anlegg eller innretninger av noen art, og heller ikke satt i verk arbeid eller annen aktivitet som kan virke inn på fortidsminnene eller forandre arealenes karakter.

§ 38

Ved siden av disse bestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningslovgivningen og vedtektene til Sola kommune til anvendelse. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 39

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

FYLKESMANNEN I ROGALAND
UTBYGGINGSAVDELINGEN
J. nr. 1757/76
Ark. nr. 7/4.11

Stadfestet den 12. april 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

KART

Sola kommune

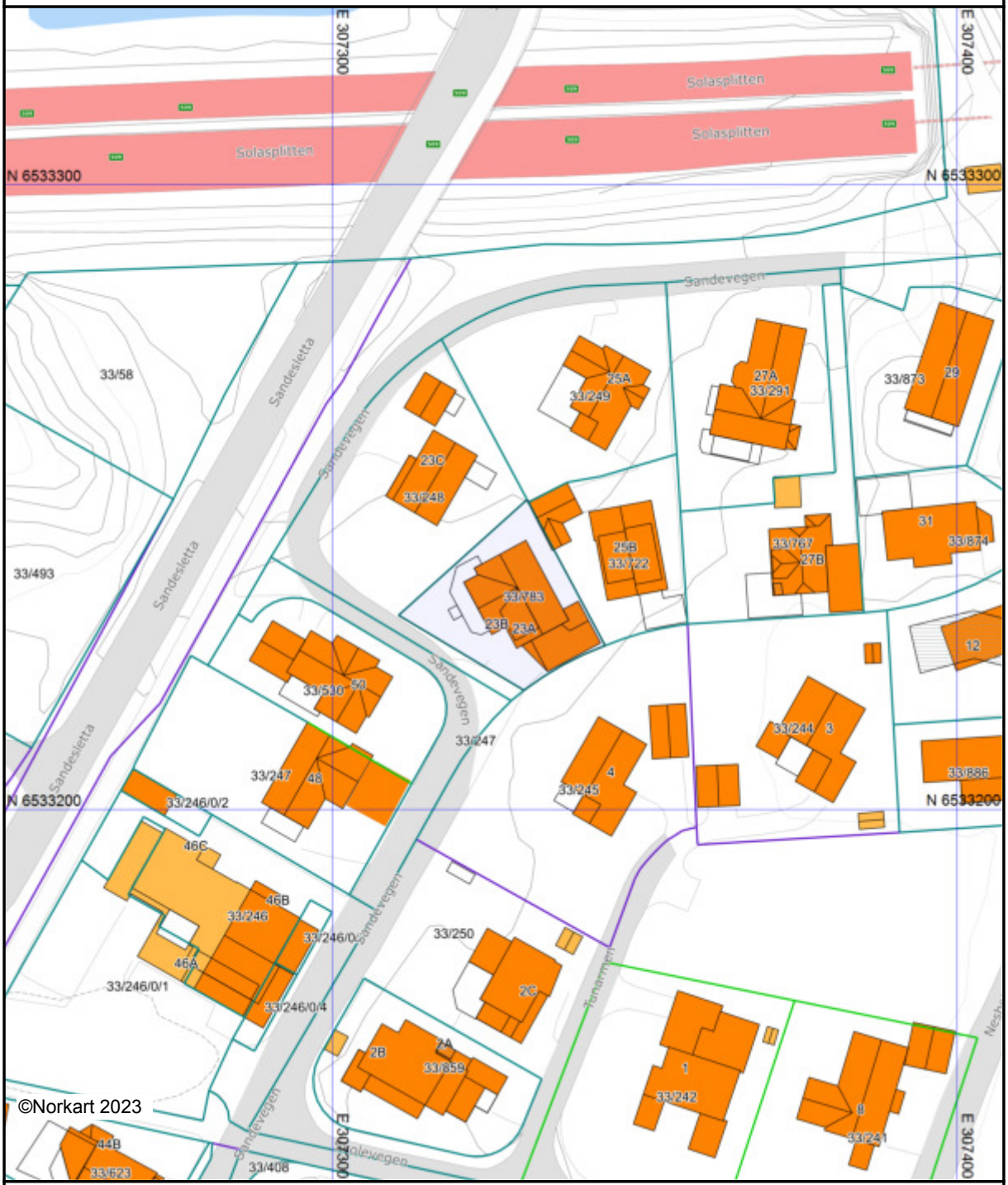
Grunnkart

Eiendom: 33/783
Adresse: Sandevegen 23A
Dato: 25.05.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

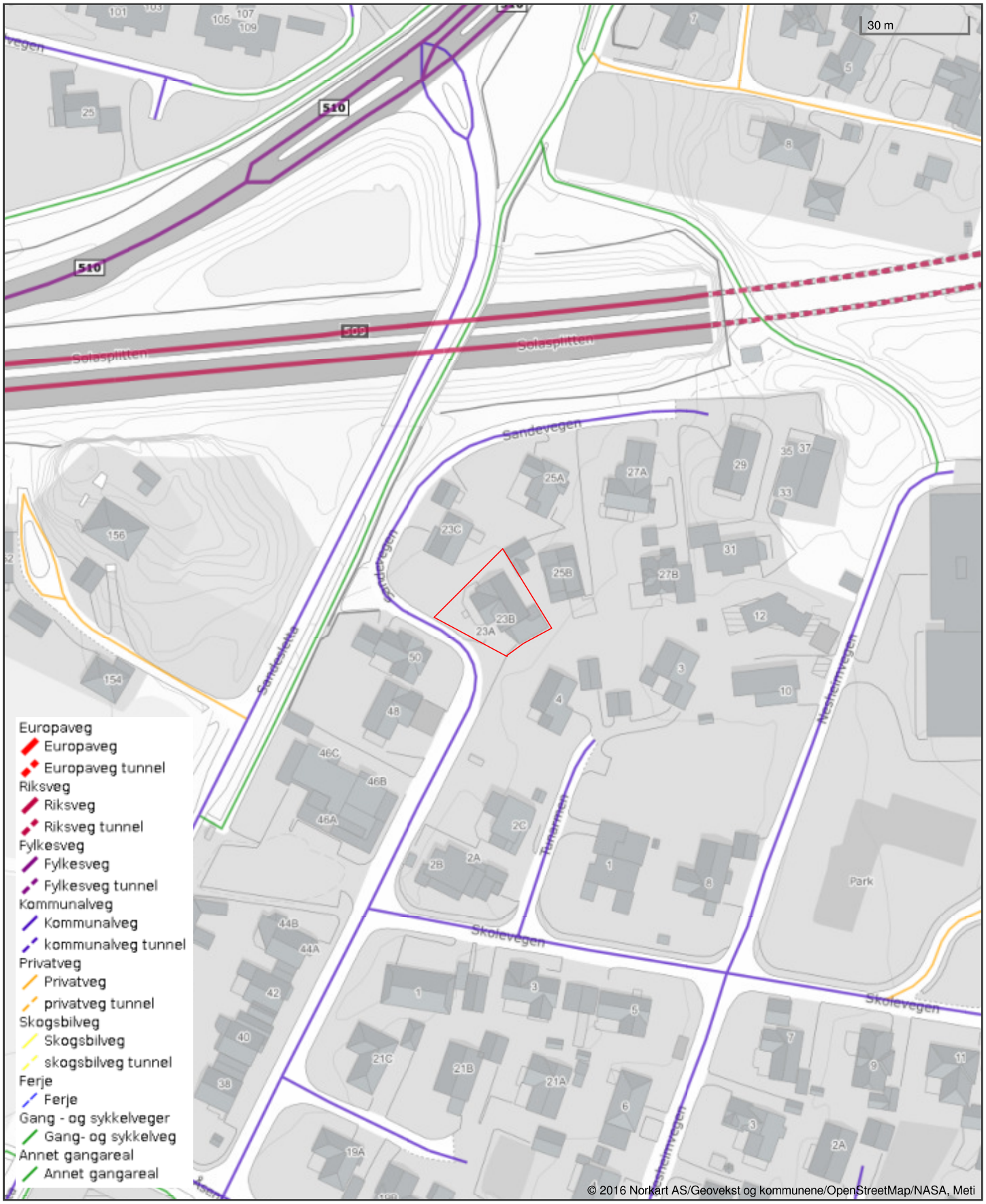
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 25.05.2023

Vegstatuskart for eiendom 1124 - 33/783//



Sola kommune

Ledningskart

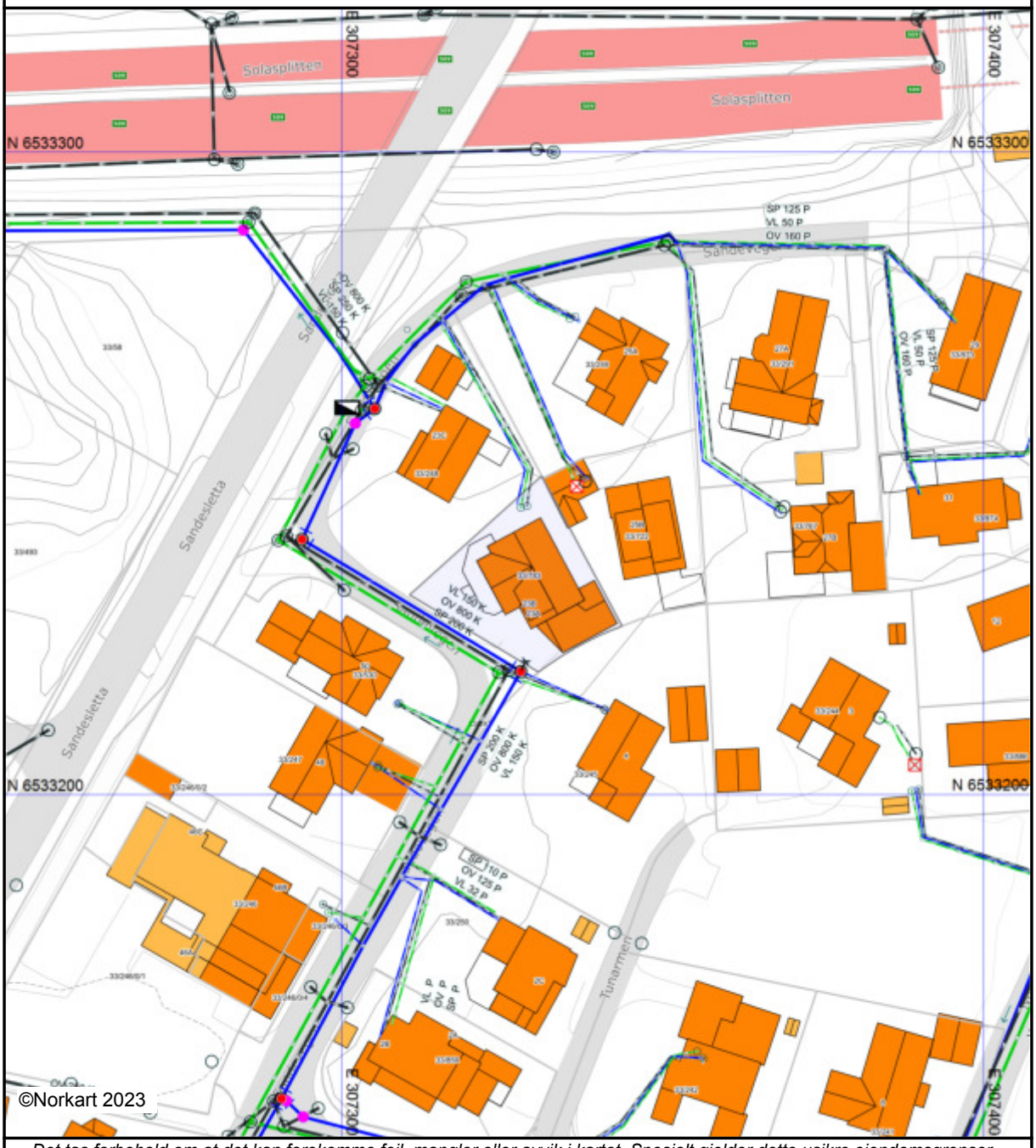
Eiendom: 33/783
Adresse: Sandevegen 23A
Dato: 25.05.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

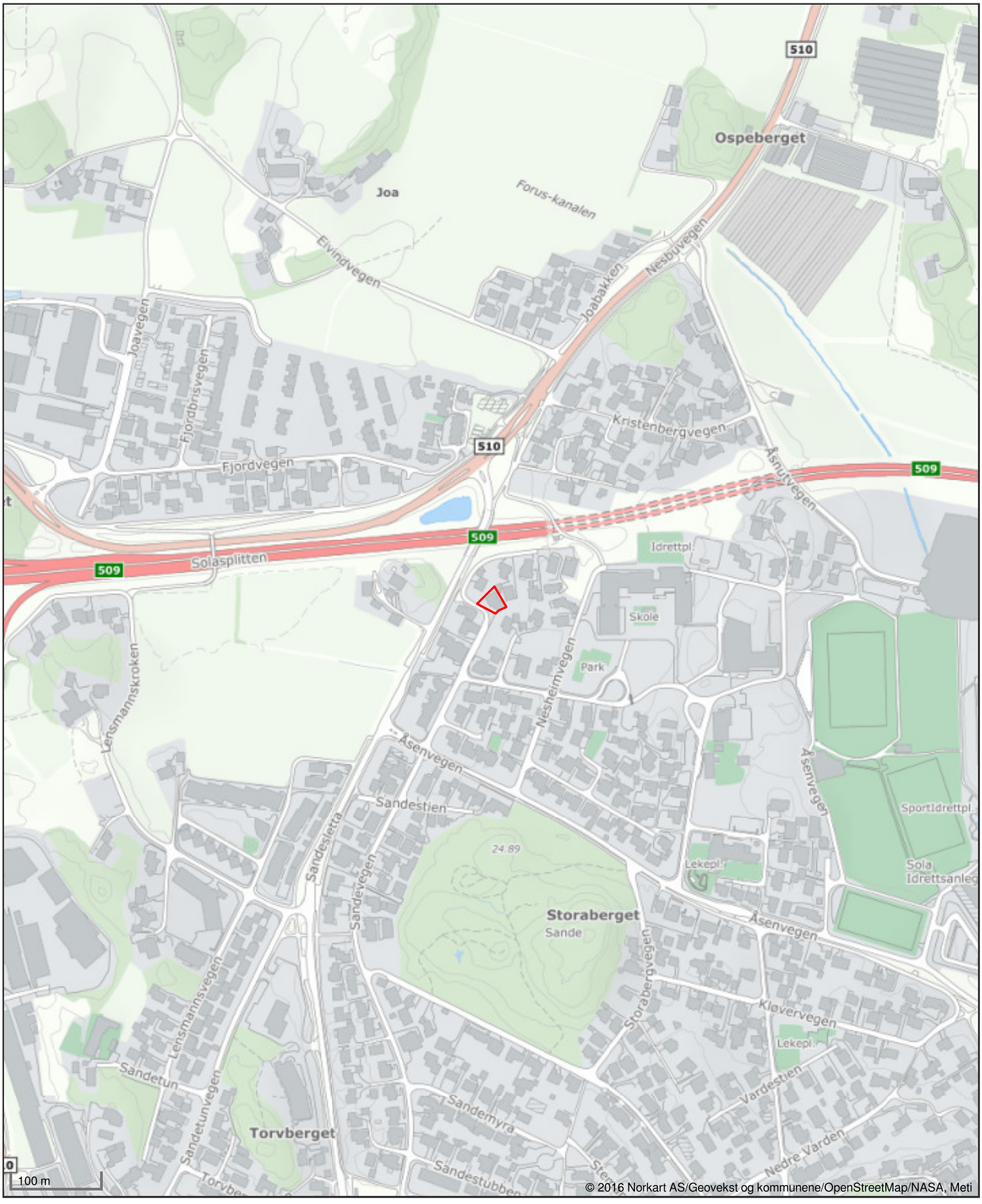
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 25.05.2023

Oversiktskart for eiendom 1124 - 33/783//



Utskriftsdato: 25.05.2023

Eiendomskart for eiendom 1124 - 33/783//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	500,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6533234,75	**Øst**	307329,64	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6533226,2	307343,66	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,89	49,60
2	6533247,88	307332,07	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,58	
3	6533249,13	307331,4	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,42	
4	6533249,57	307331,16	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,50	
5	6533231,06	307310,59	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	27,67	
6	6533219,04	307330,67	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	23,40	

MATRIKKELUTSKRIFT

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	500.6
Etablert dato	03.04.1997	Historisk oppgitt areal	500,4
Oppdatert dato	31.07.2020	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	21.09.2012 21.09.2012			33/249 (0,4), 33/722 (-0,4) 33/291, 33/783
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.04.1997			33/248 (-500,4), 33/783 (500,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6533234.75	307329.64	0	Ja	500.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERNTSEN TOMMY F090284*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SANDEVEGEN 23 A 4055 SOLA	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Sandevegen 23 A — Adressetilleggsnavn:

Poststed	4055 SOLA	Kirkesogn	06070702 Sørnes
Grunnkrets	601 Sande	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	7 RØYNEBERG		

Vegadresse: Sandevegen 23 B — Adressetilleggsnavn:

Poststed	4055 SOLA	Kirkesogn	06070702 Sørnes
Grunnkrets	601 Sande	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	7 RØYNEBERG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18426609		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	24.04.1998
2	18426595		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	20.07.2000

1: Bygning 18426609: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 24.04.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	308
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	308
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.10.1997	18.11.1997
Igangsettingstillatelse	01.11.1997	18.11.1997
Tatt i bruk	24.04.1998	11.05.1998

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandevegen 23A	H0101	33/783	234	7	2	3	Kjøkken
Bolig	Sandevegen 23B	U0101	33/783	74	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	88	0	88	0	0	0
H01	1	112	0	112	0	0	0
U01	1	108	0	108	0	0	0

2: Bygning 18426595: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 20.07.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.10.1997	18.11.1997
Igangsettingstillatelse	20.07.2000	18.11.1997
Tatt i bruk	20.07.2000	20.07.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/783	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Utskriftsdato: 25.05.2023

Sola kommune

Adresse: Rådhusvegen 21, 4050 Sola
Telefon: 51 65 33 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sola kommune

Kommunenr.	1124	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	783	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandevegen 23A, 4055 SOLA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 25.05.2023

Sola kommune

Adresse: Rådhusvegen 21, 4050 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sola kommune

Kommunenr.	1124	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	783	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandevegen 23A, 4055 SOLA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2022**
Avløp	7 350,02 kr
Feiing	393,76 kr
Renovasjon	5 609,95 kr
Vann	4 350,02 kr
Sum	**17 703,75 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann fastledd pr m2 BRA	308 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann variabel pr m2 BRA	308 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Avløp fastledd pr m2 BRA	308 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Avløp variabel pr m2 BRA	308 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann f.o.m. 76 m2	125 m2	30,25 kr	1/1	0 %	3 781,25 kr	1 890,63 kr
Vann t.o.m. 75 m2	1 m2	2 268,75 kr	1/1	0 %	2 268,75 kr	1 134,38 kr
Avløp f.o.m. 76 m2	125 m2	45,25 kr	1/1	0 %	5 656,25 kr	2 828,13 kr
Avløp t.o.m. 75 m2	1 m2	3 393,75 kr	1/1	0 %	3 393,75 kr	1 696,88 kr
Feieavgift	1 Løp	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/tilsyn BV	1 Løp	393,75 kr	1/1	0 %	393,75 kr	196,88 kr
Fastpris renovasjon	1 Stk	432,50 kr	1/1	0 %	432,50 kr	216,25 kr
Matavfall 140 l	1 Stk	1 510,00 kr	1/1	0 %	1 510,00 kr	755,00 kr
Restavfall 240 l	1 Stk	2 986,25 kr	1/1	0 %	2 986,25 kr	1 493,13 kr
Papiravfall 240 l	1 Stk	1 016,25 kr	1/1	0 %	1 016,25 kr	508,13 kr
				Sum	**21 438,75 kr**	**10 719,41 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BRUKSTILLATELSE

SOLA KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Uni-Hus AS Jærv. 249 4300 Sandnes	Elin Berntsen Breisnes & Tom Breisnes Sømsøyvegen 17 4050 Sola

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sandevegen 23	33	783		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
21.02.97	nybygg	enebolig m/leilighet og garasje

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
delegasjon	29.10.97	DTE-261/97

Merknader

Besiktelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[X] **hele bygget**

[ ] **følgende del av bygget:**

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Det må framlegges en utomhusplan som viser terrengplaneringslinje i forhold til leilighet og vindusløsninger, inngangsparti m.v. Jf. betingelser for byggetillatelse.
Røykvarslere må oppsettes før leilighetene tas i bruk.
Terrenget langs hovedvindusvegg ved leilighet i byggets underetasje må planeres i h.t. byggetillatelsen.
Terrenget må planeres med fall fra grunnmur.
Vange ved inngang til kjeller og leilighet må sikres med forskriftsmessig rekkverk.
Utvendige trapper skal ha håndføringslist på begge sider.
Utfyllt inspeksjonskort må innsendes av ansvarshavende.
Garasje ikke oppført.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Sola	SOLA KOMMUNE TEKNISK ETAT
Dato: 11.05.98	Ali Osaland Meis

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Jon Arne Soltvedt	Jærv. 249, 4300 Sandnes
[ ] andre		

Hustrykkeriet, Sola kommune

TEGNINGER





SOLA KOMM/TEKNISK ETAT
12 AUG. 1997

Tegningene er Uni-hus' eiendom og må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse. Misbruk vil bli påtalt.

P.NR:554 .01 GNR.33 BNR.248 P

Byggherre: ELIN BERNTSEN

Byggeplass: SANDEVEGEN 238 SOLA

UNI•HUS
GANDDAL
4300 SANDNES
TLF 04-674755 FAX 675850

Tegn.	ØSTVOLD
Mål.	1:100
Dato.	12.02.97
Rev.	516-97 EE

EC821

13BCQ





SERVITUTT

Doknr: 8786 Tinglyst: 20 11 1997 Emb 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
20 NOV. 1997
RIVEREMBETE
8786

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 33 bnr. 248 i Sola gir herved eier av gnr. 33 bnr. 783 i Sola rett til å føre opp og ha stående Uthus 3,0 m fra grensen med min eiendom, gnr. 33 bnr. 248.

Jeg er innforstått med at eventuelle byggverk på min eiendom må oppføres i slik avstand fra eiendomsgrense at de avstandsbestemmelser som plan- og bygningsloven og forskrifter betinger mellom bygninger på forskjellige eiendommer oppnås.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på min eiendom.

Denne heftelse kan ikke slettes uten bygningsmyndighetene i Sola sitt samtykke.

Sola, den 29.10 1997

Arild Larsen

Eier av gnr. 33 bnr. 248

TINGLYST
20 NOV. 1997
RIVEREMBETE
8786

SKIFTERETTEN Gnr 33 bnr 246 i Sola **Uskifteattest**

Det attesteres at

Avdødes navn	Født - dato og år
Lovra, Nils	25.06.25 28179
Stilling	**Bosted**
	4050 Sola

er meldt å være død den 13.05.84 og at gjenlevende ektefelle

Navn	Født - dato og år
Lovra, Reidun	11.04.33 40664
Stilling	**Bosted**
	4050 Sola

har overtatt boet på de vilkår som er fastsatt i lov av 3. mars 1972 nr. 5 om arv kap. III.

Sted og dato
Jæren skifterett, 19. juni 1984.
Skifterettens stempel og underskrift

Tor Inge Borgersen/dfm.

JÆREN SORENSKRIVERKONTOR
Attesten er gebyrfri

50000 A/S KAABE GRYTTING OSKANGEN B 00

GA-5408. Rekvireres fra Statens trykksakekspedisjon.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sandevegen 23A/B
Gnr. 33 Bnr. 783 i Sola kommune

Oppdragsnummer:
317-23-0130

Meglerforetak: Galleri Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erlend Haglund

Telefon / Mobil: / 90 69 61 00

E-post: erlend.haglund@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater