VARABERGARMEN 13

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Tegninger
Midlertidig brukstillatelse
Kart
Eiendomskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Varabergarmen 13, 4051 SOLA

SOLA kommune

gnr. 32, bnr. 668

Areal (BRA): Enebolig 297 m²



Befaringsdato: 14.06.2023 **Rapportdato:** 15.06.2023 **Oppdragsnr.:** 20484-1820 **Referansenummer:** FS1175

Autorisert foretak: L&V Takst AS

Gyldig rapport
15.06.2023

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.

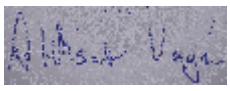
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn
med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.
L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.
Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en
trygghet for både kjøper og selger.
L&V Takst er en mesterbedrift.
Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.
Vedrørende tilstandsrapporten:
Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.
Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.
Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@lvtakst.no
920 39 226

L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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).

L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer, som er ferdigstilt i 2000.
Det er gjort enkelte oppgraderinger, både innvendig og utvendig.
Boligen har en garasje på ca. 60m2, 2 bad, 1 vaskerom, 1 toalettrom, 6 soverom, 2 stuer, 2 kjøkken samt 1 kinorom.
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2000

Gå til side

UTVENDIG

Boligen har betongtakstein som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.
Det er montert stigetrinn på taket.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.

Boligens takform er saltak med ark.
Taket er bygget opp av taksperr og mønedrager.
Det er et loft over 2. etasje.
Konstruksjonen er isolert

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2000, og har ventiler.

Boligens ytterdører er av tre, og har 2-lags glass.
Dørene er fra byggeår.
Vaskeromsdøren har kodelås.

Det er en balkong/platting av betong, rundt boligen, på ca 112m2.
Det er et rekkverk rundt, med en høyde på 93 cm.

Det er en betongtrapp ned til garasjen.
Det er et sluk i bunnen av trappen.

Gå til side

INNVENDIG

1. etasje har laminat på gulvet, malte veggplater og malt gips i taket. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak på stuen.
Kjøkkenet og gangen har takess

2. etasje har laminat på gulvet, veggplater med tapet og takess.

2. etasje har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje og underetasjen har støpt plate.

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er ikke montert peis i boligen.
Feieluken er i underetasjen.

Underetasjen er helt/delvis under terreng.
Det er laminat på gulvet, malte veggplater og malt betong i taket. Soverom 2 har takess.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Etasjen er ventilert via ventiler i veggene og i vinduene.

Det er en trapp av tre mellom etasjene.
Trappen er fra byggeår og 2014.
Det er åpne trinn, og det er montert rekkverk.

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Det er 1 slett dør i 2. etasje.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har veggplater med tapet og takess.
Vaskerommet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Vaskerommet har innredning med benkeplate, opplegg til vaskemaskin samt sentralstøvsuger.
Rommet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte over døren.

Bad/vaskerom underetasje:
Badet er oppgradert en gang mellom 2014-2019.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.
Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.
Badet har belegg på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.
Badet har et mekanisk avtrekk i veggen

Bad 2. etasje:
Badet har flis på veggene i dusjen. Resterende vegger har veggplater med tapet. I taket er det malt gips.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, badekar og et dusjhjørne med foldbar glassvegg.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt luftespalte i døren.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte og frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malte veggplater. Det er takess i taket. Det er en glassplate som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkenet er av nyere dato.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte og i frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malte veggplater. Det er malt gips i taket. Det er en folieplate som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Det er et vegghengt toalett og et vegghengt baderomsmøbel med vask.
Rommet er ventilert via en ventil i taket samt luftespalte over døren.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har rør-i-rør som røropplegg.
Røropplegget er fra byggeår.
Det er et fordelerskap i boden i underetasjen. Her er også hovedstoppekranen plassert.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen ventileres via ventiler i vinduene.
Våtrom og toalettrom ventileres via villaventanlegg. Anlegget er plassert på loftet.
Underetasjen er ventilert via veggventiler og ventiler i vinduene.
Styres fra bryter på badet i 2. etasje.

Boligen har en varmepumpe på gangen i 2. etasje.
Varmepumpen er fra 2020.

Boligen har 2 varmtvannsberedere, 1 på 300 liter og 1 på 120 liter.
Begge er fra 2000. Den på 300 liter er dobbeltmantlet, og er tilkoblet vannbåren varme.

Boligen har vannbåren varme i følgende rom:
Underetasje: bad, gang stue, kjøkken
1. etasje: stue, kjøkken, gang, wc, vaskerom.
2. etasje: bad.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger.
Det er jordfeilautomater, automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje samt på boden i underetasjen.

Boligen har røykvarslere og brannslukkere.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser og grunnmursplast.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er en støttemur av betong på baksiden av boligen.

Det er flatt terreng på oppsiden av boligen. På siden er det fall langs, og i front er det fall vekk fra boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	83	83	0
2. etasje	60	60	0
Underetasje	154	85	69
Sum	**297**	**228**	**69**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasje: Det er satt inn en trapp, og det er blendet en dør mellom det som er tegnet inn som bod og gang.

2. etasje: Det er satt opp en vegg i stuen, slik at det er etablert et soverom her.

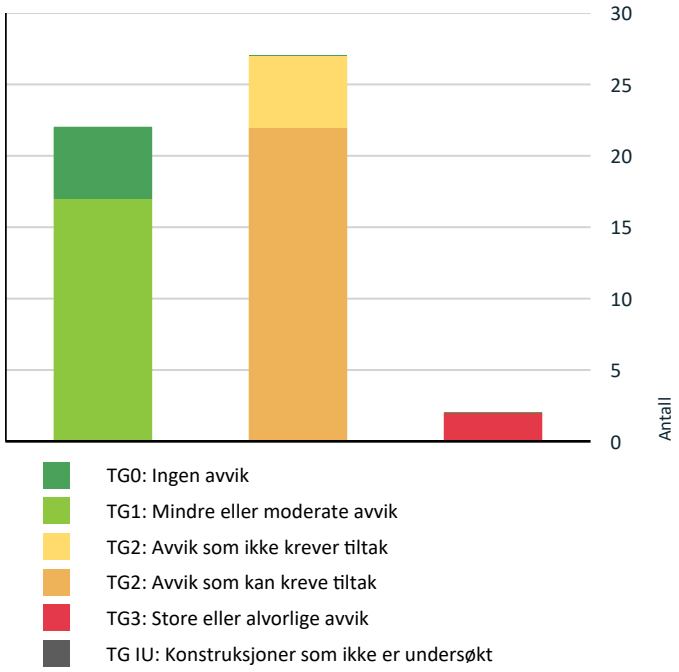
Garasje: Det er tegnet inn en garasje på motsatt side av hva som er tegnet inn idag. Dagens garasje og kinorom er ikke tegnet inn.

Det er ikke lenger en egen godkjent utleiedel i underetasjen.

L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

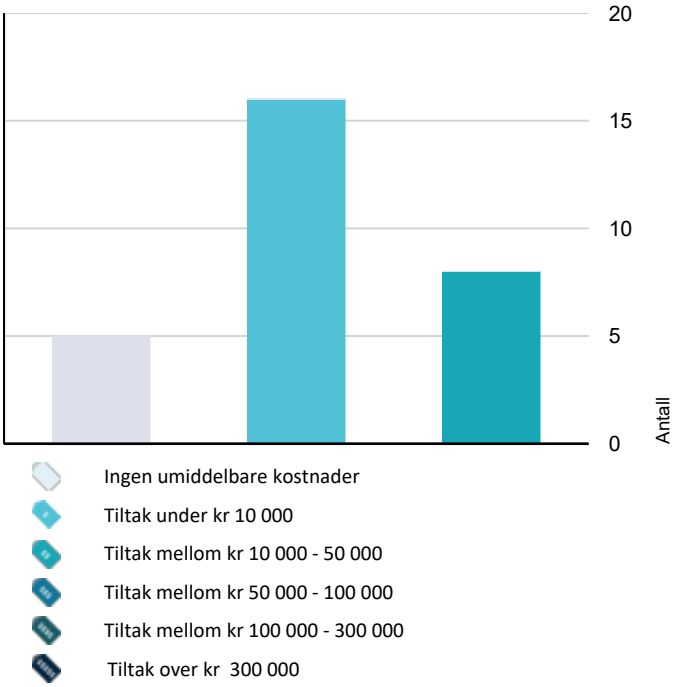
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere foran inngangspartiet på baksiden av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

De laveste punktene er under baderomsmøbelet og til høyre for vaskemaskinen. Områdene her er 4 mm lavere enn området ved dusjkabinettet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Dører Gå til side

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

Det er en katteluke i vaskeromsdøren.
Det er en glipe mellom dørbladene i terrassedøren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:

Det er en del riss i betongen.
Det er ingen synlig membran, og det er noe merker i taket i garasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
Det er avvik:

Det er noe gliper i gulvet.
Det er registrert 16-17 vekt% ved hulltaking på soverommet.
Det er også registrert dampsperre ut mot terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

2 soveromsdører i 2. etasje tar i karm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom Gå til side

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene mangler metallist nederst på platene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke godkjent membran i våtsone til dusj og badekar. Det mangler også membran i skråtaket ved badekaret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er et dupp midt på gulvet, som gjør at det ikke er fall mot noen av slukene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran i slukene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er avvik:

Det er noen dryppmerker på toppen av begge berederne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger.
Det er jordfeilautomater, automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje samt på boden i underetasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det er avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplasten.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noen sprekkdannelser i grunnmuren under vinduene i front av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Det er flatt terreng på oppsiden av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det mangler håndløpere i trappeløpet iht. dagens forskrift.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er noe gliper i laminaten. Disse er stedvis fuget.
Det er også stedvise sprekker i veggplatene.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2000

Standard
Boligen har noe bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking TG 1

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Nedløp og beslag TG 3

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.
Det er montert stigetrinn på taket.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere foran inngangspartiet på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon TG 2

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.



Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft TG 1

Boligens takform er saltak med ark.
Taket er bygget opp av taksperr og mønedrager.
Det er et loft over 2. etasje.
Loftet er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.
Konstruksjonen er isolert

L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2000, og har ventiler.





Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig vedlikehold må utføres for økt levetid på samtlige vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 2

Boligens ytterdører er av tre, og har 2-lags glass.
Dørene er fra byggeår.
Vaskeromsdøren har kodelås.





Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er en katteluke i vaskeromsdøren.
Det er en glipe mellom dørbladene i terrassedøren.

Utvendig vedlikehold må utføres for økt levetid, ellers kan terrassedøren forventes byttet innen 10 år.
Dørblad til vaskerommet må byttes for å få vekk trekk fra katteluke.
Nye pakninger kan monteres i terrassedøren, eller så kan døren justeres.

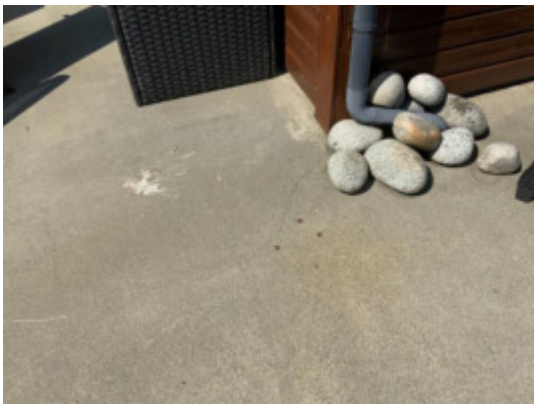
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er en balkong/platting av betong, rundt boligen, på ca 112m2.
Det er et rekkverk rundt, med en høyde på 93 cm.



Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Det er en del riss i betongen.
Det er ingen synlig membran, og det er noe merker i taket i garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tiltak:

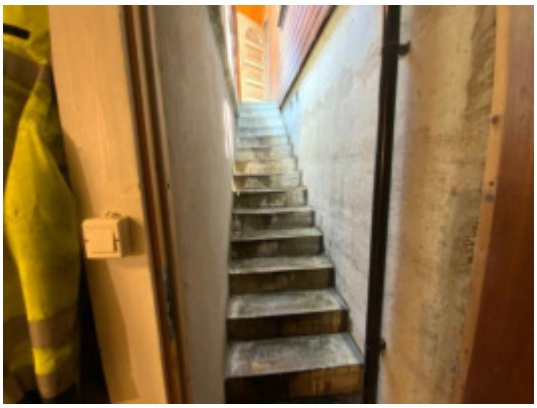
Riss bør pusses. Ved videre utvikling av riss må nærmere undersøkelser utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 2

Det er en betongtrapp ned til garasjen.
Det er et sluk i bunnen av trappen.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløpere i trappeløpet iht. dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløpere anbefales montert for økt sikkerhet i trappen.

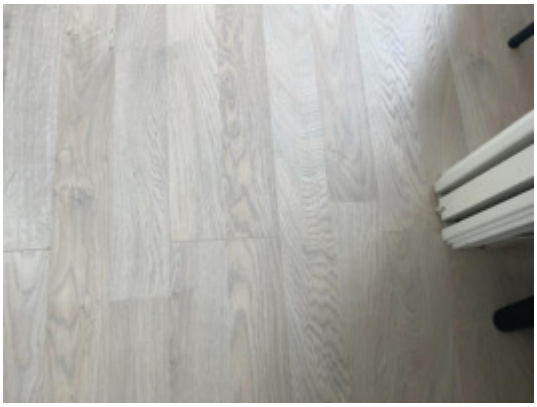
INNVENDIG

Overflater

TG 2

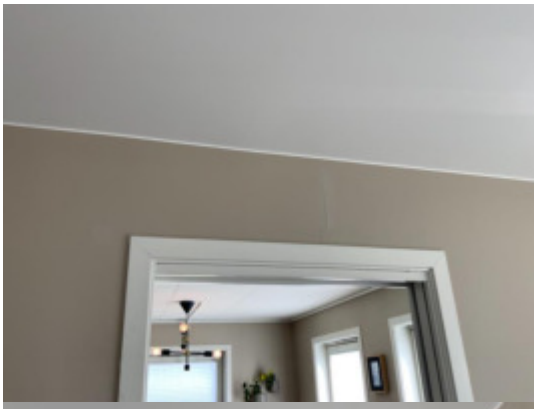
1. etasje har laminat på gulvet, malte veggplater og malt gips i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak på stuen.
Kjøkkenet og gangen har takess

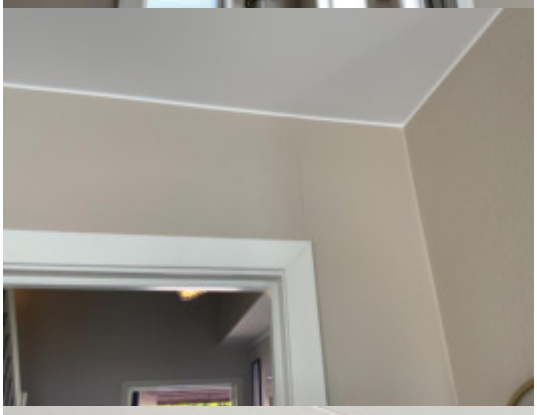
2. etasje har laminat på gulvet, veggplater med tapet og takess.



L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport







Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe gliper i laminaten. Disse er stedvis fuget.
Det er også stedvise sprekker i veggplatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

2. etasje har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje og underetasjen har støpt plate.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 0,6 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.
2. etasje: 1,5 cm. Det er målt på soverommet og gangen.
Underetasje: 1,2 cm. Det er målt på stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TG 2

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

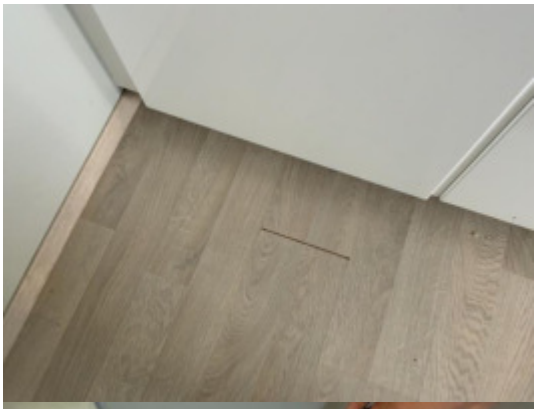
Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er ikke montert peis i boligen.
Feieluken er i underetasjen.

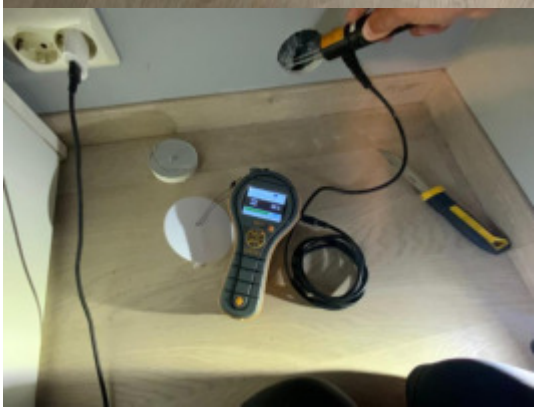
Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Underetasjen er helt/delvis under terreng.
Det er laminat på gulvet, malte veggplater og malt betong i taket.
Soverom 2 har takess.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Etasjen er ventilert via ventiler i veggene og i vinduene.





Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
• Det er avvik:

Det er noe gliper i gulvet.
Det er registrert 16-17 vekt% ved hulltaking på soverommet.
Det er også registrert dampsperre ut mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Tiltak:

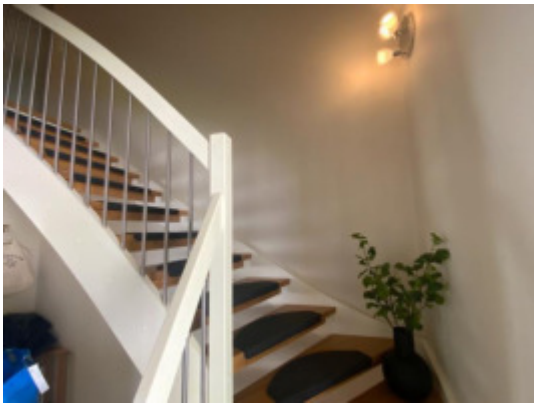
Ved eventuell renovering og bytte av vegger, bør dampsperre ut mot terreng fjernes, da denne kapsler inne fukten.
Se punkt om drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

TG 2

Det er en trapp av tre mellom etasjene.
Trappen er fra byggeår og 2014.
Det er åpne trinn, og det er montert rekkverk.



Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Det er 1 slett dør i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

2 soveromsdører i 2. etasje tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår.

Overflater vegger og himling

TG 1

Vaskerommet har veggplater med tapet og takess.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv TG 2

Vaskerommet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 2 cm over flis.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Vaskerommet har et sluk under vaskemaskinen.
Det foreligger dokumentasjon på membran.
Sluket er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

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

Vaskerommet har innredning med benkeplate, opplegg til vaskemaskin samt sentralstøvsuger.

Ventilasjon TG 1

Rommet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte over døren.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra toalettrommet og inn mot vaskerommet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er oppgradert en gang mellom 2014-2019. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Overflater vegger og himling TG 2

Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.



Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene mangler metallist nederst på platene i dusjsonen.

Baderomsplatene må demonteres, og remonteres med metallist, og fuges, slik at disse tåler vannsprut/er korrekt montert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Overflater Gulv TG 3

Badet har belegg på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 2,3 cm over gulv.
Fallet under dusjkabinettet er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

De laveste punktene er under baderomsmøbelet og til høyre for vaskemaskinen. Områdene her er 4 mm lavere enn området ved dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Badet har belegg som membran.
Sluket under dusjkabinettet er ikke undersøkt.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

Ventilasjon TG 2

Badet har et mekanisk avtrekk i veggen

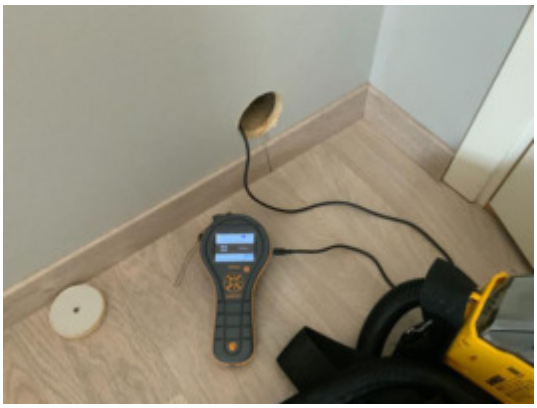
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser ut mot yttervegger/garasje.



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, men er overflateoppgradert i 2019.

Overflater vegger og himling TG 2

Badet har flis på veggene i dusjen. Resterende vegger har veggplater med tapet. I taket er det malt gips.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke godkjent membran i våtsone til dusj og badekar. Det mangler også membran i skråtaket ved badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv TG 2

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 2,8 cm over flis.
Lokalt i dusjsonen er det 0,5-1,5 cm fall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er et dupp midt på gulvet, som gjør at det ikke er fall mot noen av slukene.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Badet har 2 plastsluk i gulvet - 1 i dusjsonen og 1 under badekaret.



Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran i slukene.

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.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning TG 2

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, badekar og et dusjhjørne med foldbar glassvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon TG 1

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt luftespalte i døren.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra garderobeskapet og inn mot dusjsonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte og frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malte veggplater. Det er takess i taket. Det er en glassplate som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Avtrekk TG 1

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Kjøkkenet er av nyere dato.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte og i frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malte veggplater. Det er malt gips i taket. Det er en folieplate som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Avtrekk TG 1

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon TG 2

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Det er et vegghengt toalett og et vegghengt baderomsmøbel med vask.
Rommet er ventilert via en ventil i taket samt luftespalte over døren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Boligen har rør-i-rør som røropplegg.
Røropplegget er fra byggeår.
Det er et fordelerskap i boden i underetasjen. Her er også hovedstoppekranen plassert.



Avløpsrør

TG 1

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Ventilasjon

TG 2

Boligen ventileres via ventiler i vinduene.
Våtrom og toalettrom ventileres via villaventanlegg. Anlegget er plassert på loftet.
Underetasjen er ventilert via veggventiler og ventiler i vinduene.
Styres fra bryter på badet i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral

TG 0

Boligen har en varmepumpe på gangen i 2. etasje.
Varmepumpen er fra 2020.

Varmtvannstank

TG 2

Boligen har 2 varmtvannsberedere, 1 på 300 liter og 1 på 120 liter. Begge er fra 2000. Den på 300 liter er dobbeltmantlet, og er tilkoblet vannbåren varme.



Vurdering av avvik:

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

Det er noen dryppmerker på toppen av begge berederne.

Konsekvens/tiltak

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

Tankene bør sjekkes av en rørlegger, for sikkerhets skyld.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Vannbåren varme

TG 2

Boligen har vannbåren varme i følgende rom:
Underetasje: bad, gang stue, kjøkken
1. etasje: stue, kjøkken, gang, wc, vaskerom.
2. etasje: bad.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger. Det er jordfeilautomater, automatsikringer og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje samt på boden i underetasjen.

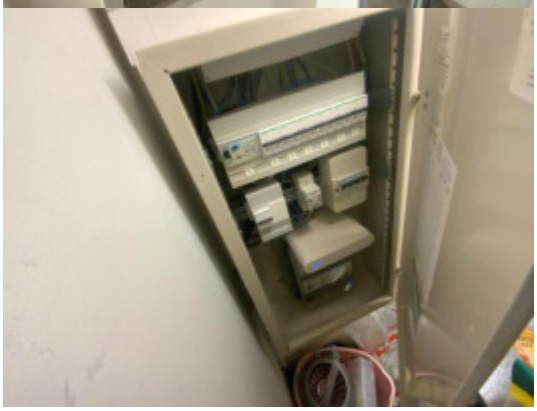
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?

   Nei
4. 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
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
6. 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
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.





Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarslere og brannslukkere.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Drenering

TG 2

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

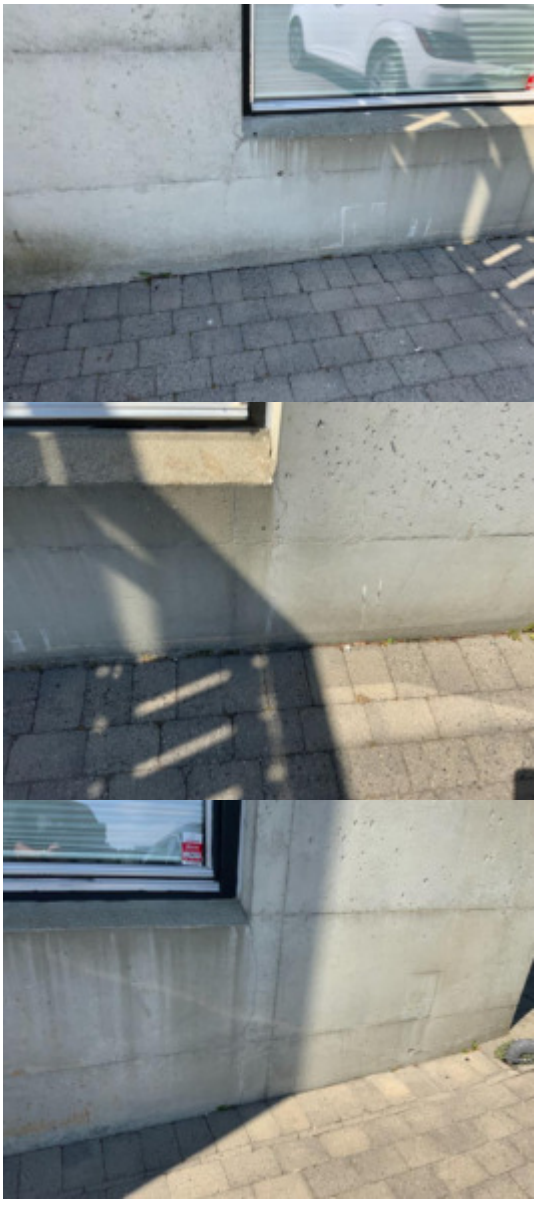
Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.



Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noen sprekkdannelser i grunnmuren under vinduene i front av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

TG 1

Det er en støttemur av betong på baksiden av boligen.



Terrengforhold

TG 2

Det er flatt terreng på oppsiden av boligen. På siden er det fall langs, og i front er det fall vekk fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er flatt terreng på oppsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved en eventuell drenering bør det etableres 1:50-fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligens grunnmur og underetasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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)**
1. etasje	83	83	0	Gang , Toalettrom , Stue , Kjøkken , Vaskerom	
2. etasje	60	60	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad	
Underetasje	154	85	69	Gang , Soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom 2, Hobbyrom/kinorom	Bod , Bod 2, Garasje
Sum	297	228	69		

Kommentar

2. etasje har et gulvareal på over 71m2, men er ikke målbart grunnet skråtak.
Takhøyden i underetasjen er på 238 cm. Soverom 2 har takhøyde på 216 cm.
Garasje og kinorom er medtatt i boligens areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Underetasje: Det er satt inn en trapp, og det er blendet en dør mellom det som er tegnet inn som bod og gang.

2. etasje: Det er satt opp en vegg i stuen, slik at det er etablert et soverom her.

Garasje: Det er tegnet inn en garasje på motsatt side av hva som er tegnet inn idag. Dagens garasje og kinorom er ikke tegnet inn.

Det er ikke lenger en egen godkjent utleiedel i underetasjen.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke en godkjent branncelle mellom det som var godkjent leilighet og hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten for mer informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Soverom 2 i underetasjen har ikke nok dagslysflate iht. dagens krav.

L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2023	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Kjetil Bråthen	Kunde
	Camilla Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	668		0	472.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Varabergarmen 13

Hjemmelshaver
Johnsen Camilla, Bråthen Kjetil

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0253, og er regulert til boliger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel/parkeringsplass/belegningsstein, garasje, uteområder, bed, hage og platting/terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en rettighet vedrørende skjøte, fra kommunen.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.06.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	14.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.06.2023	D	Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	14.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	14.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	14.06.2023	Det foreligger tegninger fra 2000.	Gjennomgått	0	Nei
Kvitt. off. avgifter	14.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Megler	14.06.2023		Gjennomgått	0	Nei

L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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.

L&V Takst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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/FS1175

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	301230132

Adresse	Varabergarmen 13		
Postnummer	4051	**Poststed**	SOLA

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år10mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	tryg	**Polise/avtalenr.**	8583691
Selger1fornavn	Kjetil	**Selger1etternavn**	Bråthen
Selger2fornavn	Camilla	**Selger2etternavn**	Johnsen

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: Var en liten lekkasje i topp på sluk i dusj, men er tettet.

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: JS SERVICE

Redegjør for hva som er gjort og når: Pusset opp bad i 2. etasje

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: usikker tidligere eier oppgarderte badet

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

Kommentar:

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 15.06.2023

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

Kommentar

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

Firmanavn: ETECH

Redegjør for hva som er gjort og når: lagt inn ny kurs til kinorom, montert stikkontakter og spotter i tak, montert elbillader i garasje

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

Firmanavn: ETECH

Redegjør for hva som er gjort og når: lagt inn ny kurs til kinorom, og montert elbil lader

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

☒ Nei ☐ Ja

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: Ladeboks i garasje

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: kjellerleilighet

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 15.06.2023

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sokkelleilighet med store vinduer og god rømningsvei.

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

Hvis ja, beskrivelse: Kino/fotballstue i garasje

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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.

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 15.06.2023

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.

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.

Johnsen, Camilla

Signert av

Bråthen, Kjetil

Signert av

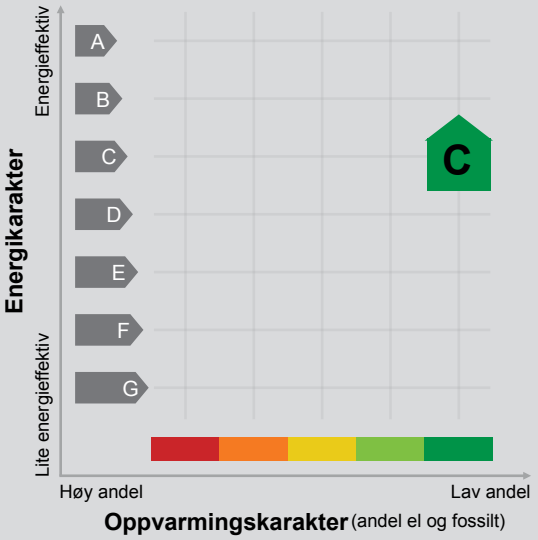
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
15.06.2023

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Varabergarmen 13
Postnummer	4051
Sted	SOLA
Kommunenavn	Sola
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	668
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18430606
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	24462b6e-50b9-4983-b584-283c2c20828e
Dato	15.06.2023



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.

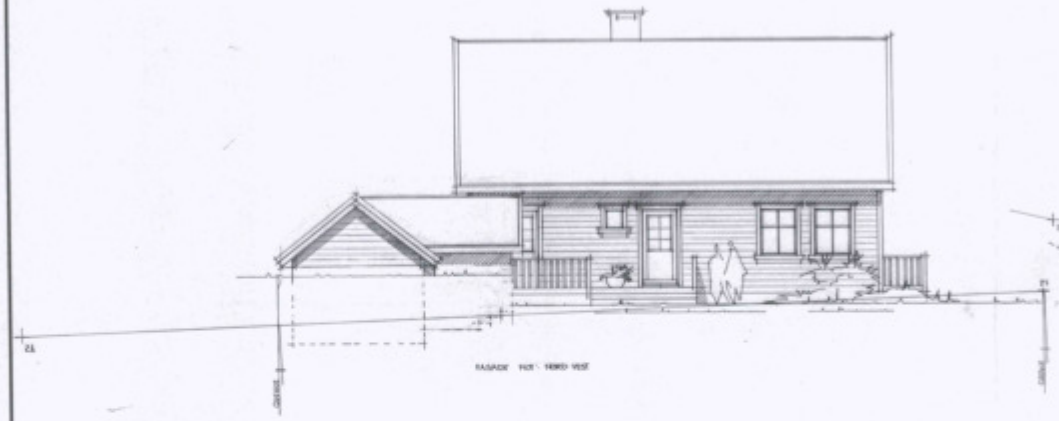
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

TEGNINGER









FJOGSTAD-HUS

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGHERRE			
ADRESSE			
BYGGEPLASS			
TEGN.		ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		PROSJ. NR.	
MÅL	1:100		
DATO	23/11-99	TEGN.NR.	33-99

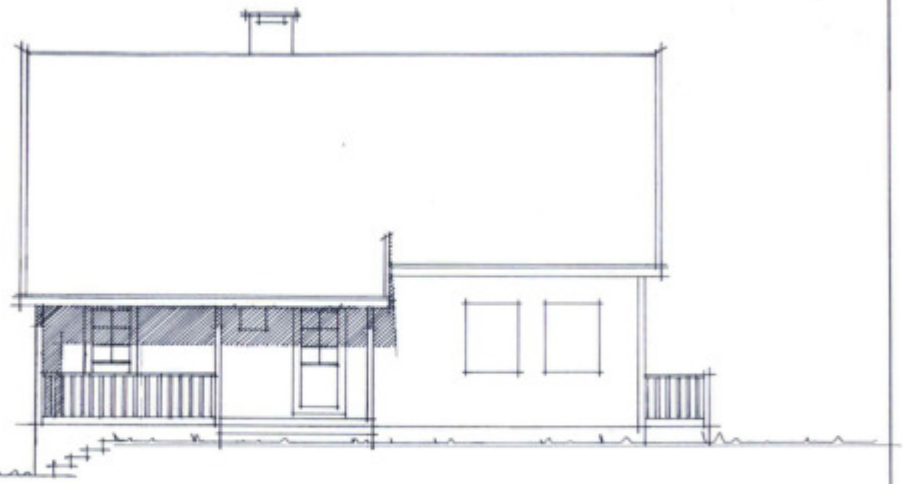
MOTTATT
12 JAN 2000
L410 VAS

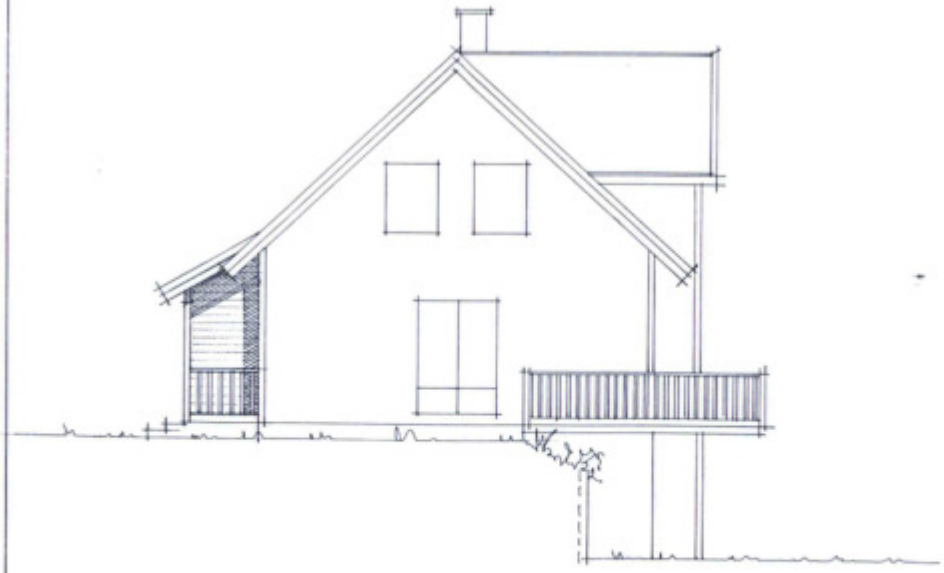
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse.
Jf. lov av 11 juni 1-1 og lov av 2 av 12-5 1961

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S







SOLA KOMM/TEKNISK ETAT

J.nr | Sakspl

11 JAN. 2002

Arkiv | Sb

FJOGSTAD-HUS

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGHERRE: HELLE MØNSTER / NORALF OLUFSEN

ADRESSE:

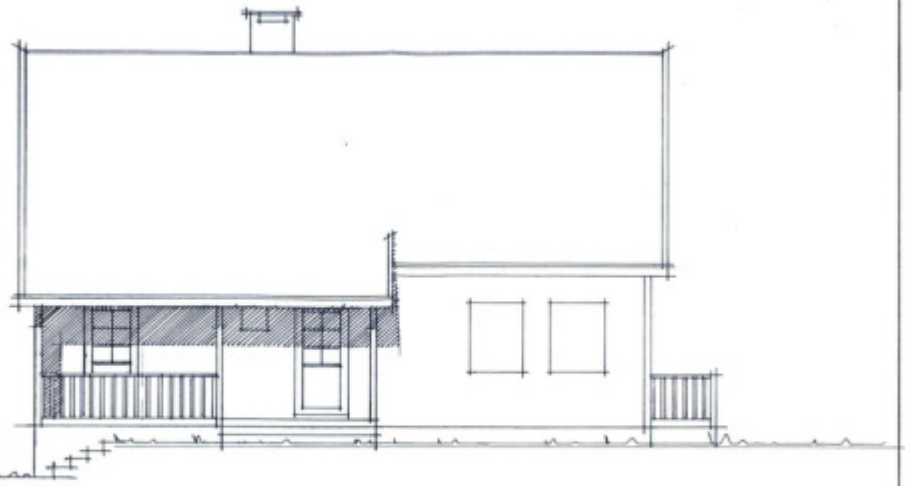
BYGGEPLASS: VARABERGKROKEN 13, G.NR. 32, B.NR. 118, SKARBERG

TEGN.	H.J.Ø	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		PROSJ. NR.	
MÅL	1:100		
DATO	30/12-01	TEGN.NR.	3313-99

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse.
Jf. lov nr. 11 av 7.7 og lov nr. 2 av 12.5.1961

VEDLEGG: D-1







SOLA KOMM/TEKNISK ETAT

Jnr | Sak-id

11 JAN. 2002

Arkiv | Bil

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGHERRE: HELLE MØNSTER /NORALF OLUFSEN

ADRESSE:

BYGGEPLASS: VARABERGKROKEN 13, GNR 32 , BNR 448 , SKADBERG

TEGN.	H.J.Ø	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		PROSJ. NR.	
MÅL	1:100		
DATO	30/12-01	TEGN.NR.	3313-99

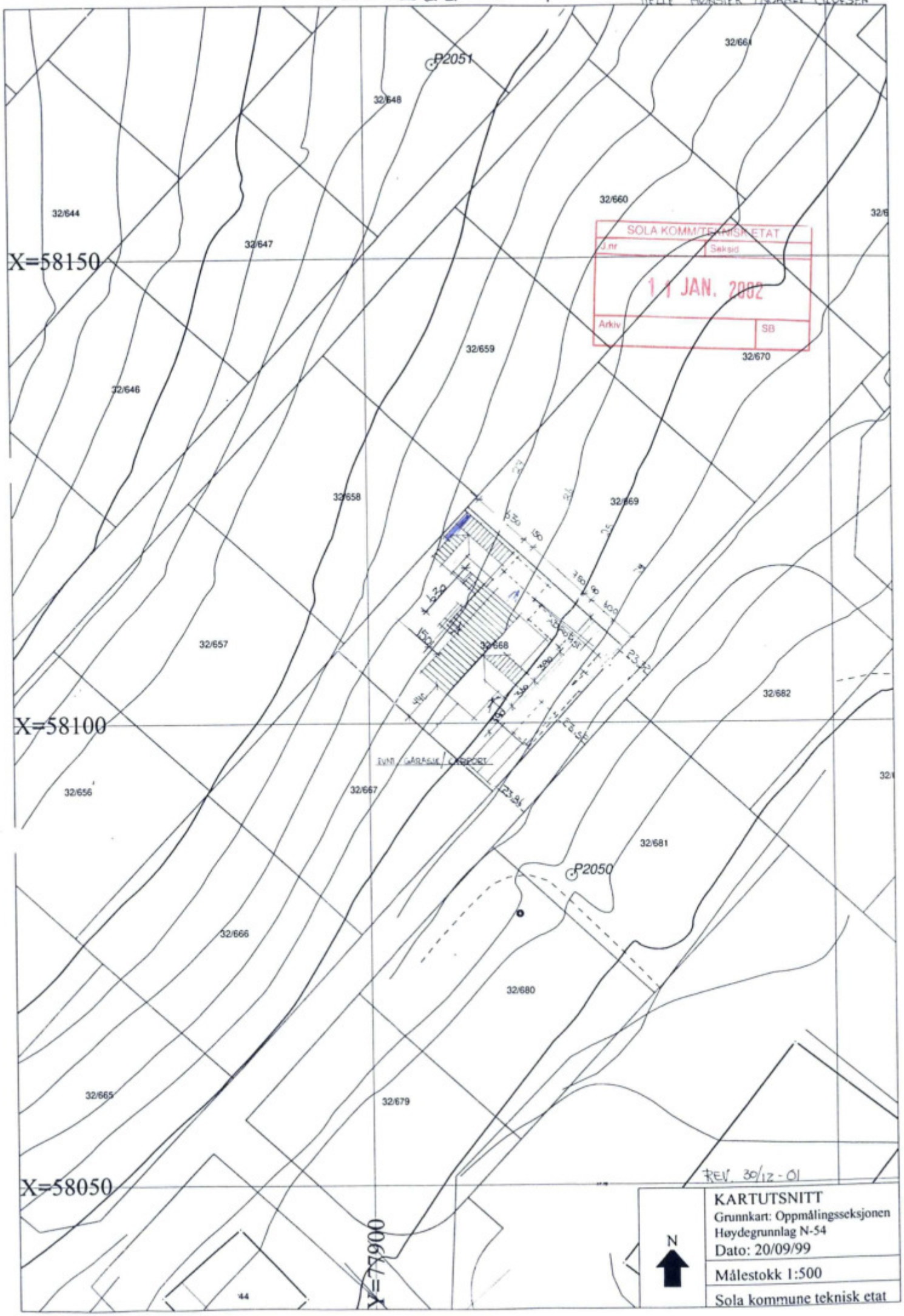
FJOGSTAD-HUS

Denne tegning må ikke benyttes uten de tillatelse jf. lov nr. 11 av 7.7 og lov nr. 2 av 12.5.1961

VEDLEGG: C-1

3319-99

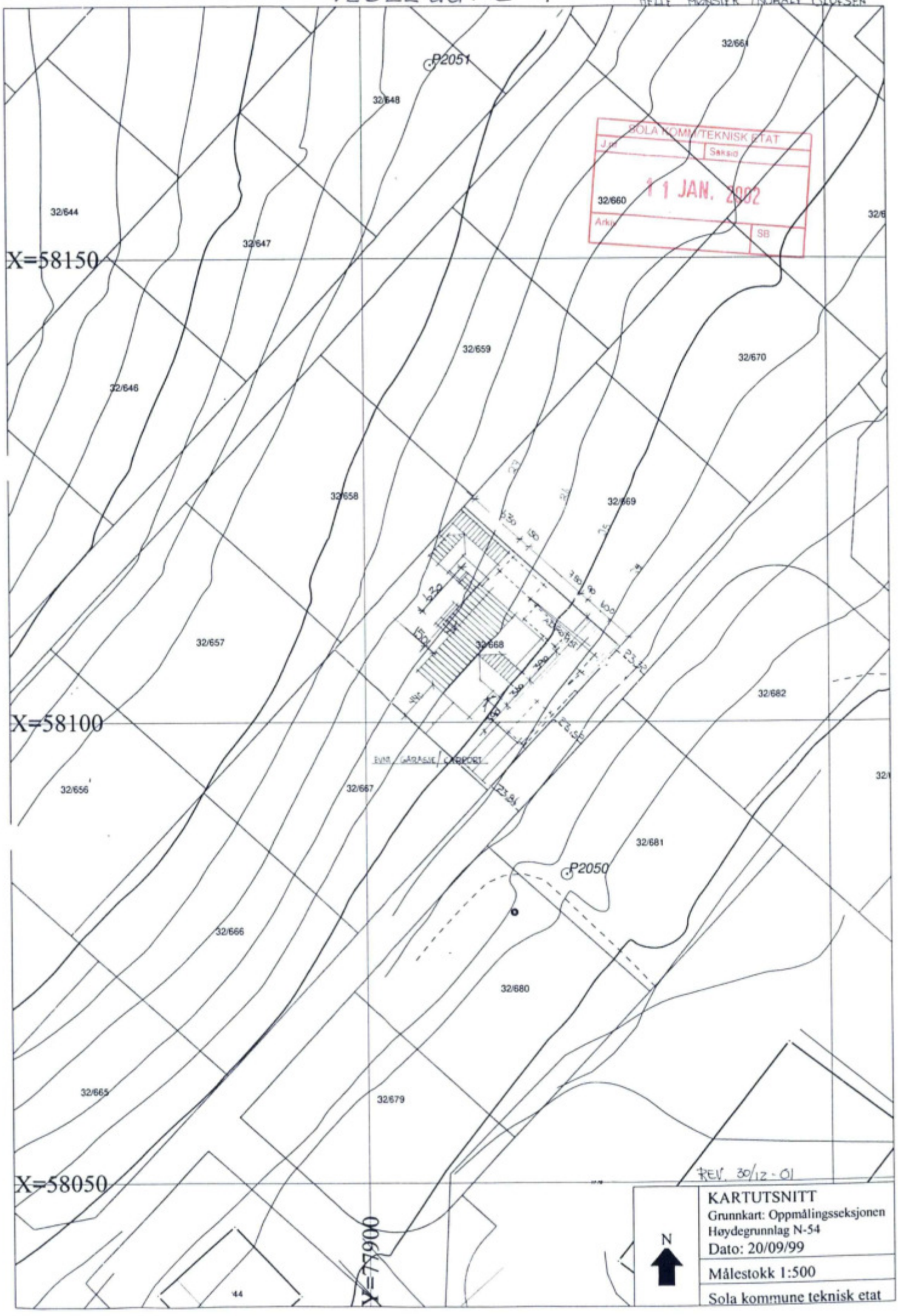
HELLE MONSTER / NORALF OLUESEN



VEDLEGG: C-1

3319-99

HELLE MØNSTER / NORALF OLUFSEN



SOLA KOMM. TEKNISK ETAT
Saksid
11 JAN. 2002
SB

REV. 30/12-01


LEK
FRIAREAL
LEK
Barnehage
En etasje
A=2.5 daa
BERGLIA
LEK
LEK
LEK
Skadeveien
VARABERGKROKEN
LEK
FRIAREAL
LEK
Boligblokk I
4 etasjer
BALLØKKE
FRIAREAL
32/620
BOLIGAREAL
BOLIGA
SYGARDSSLETTA
32/469
32/626
32/472
32/487
32/54
32/301
32/12

VEDLEGG: D-2

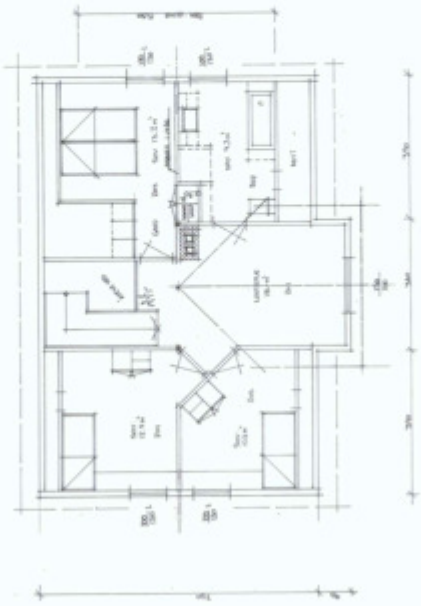
SOLA KOMMUNEKONTOR ETAT
11 JAN. 2002

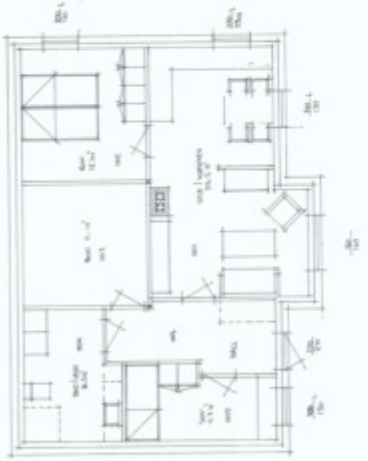
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

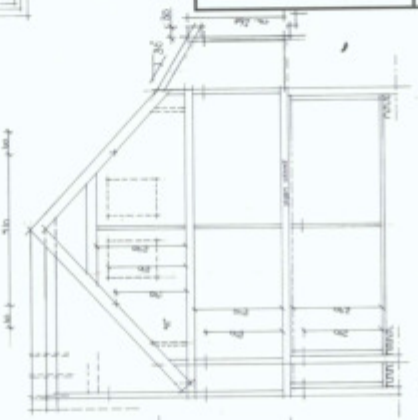
BYGGHERRE
ADRESSE
BYGGEPLASS

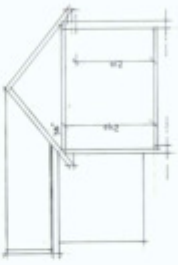
TEGN.	K.J.T.	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		PROSJ. NR.	
MÅL	1:100	TEGN.NR.	
DATO	27.12.01		

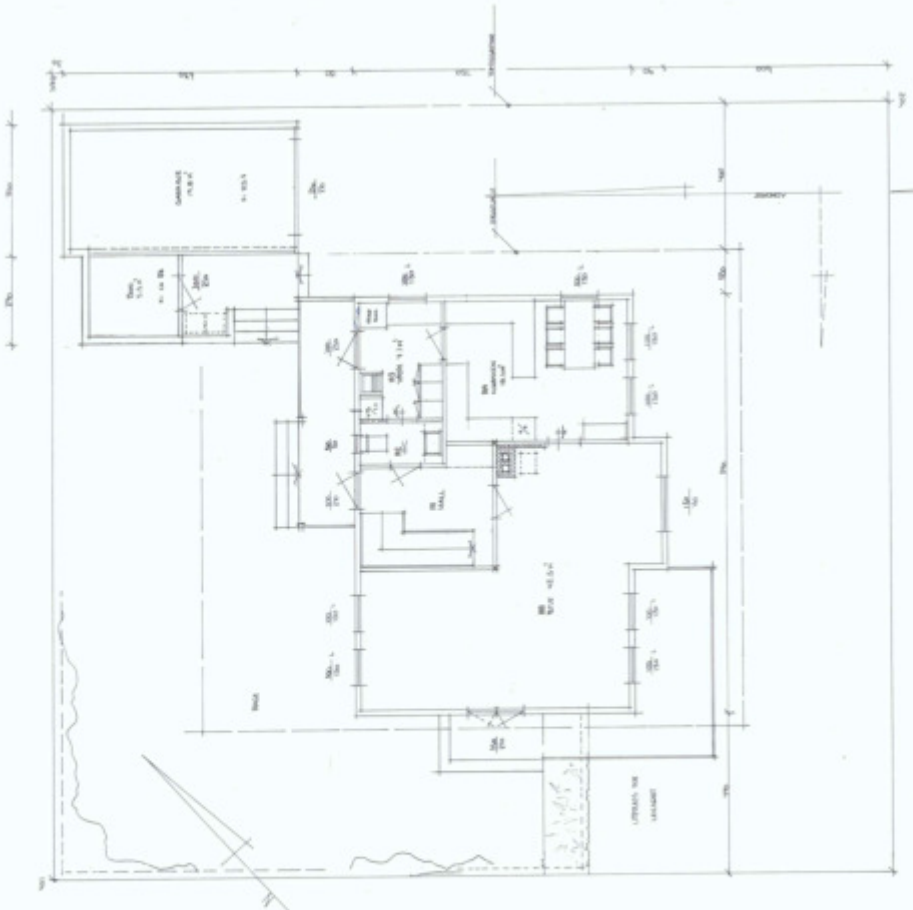
JÆRSTAD-HUS











TAK	355
FASADER	87,2
GJENSTÅR	50%
TOTALT	29,3

100 Prøvet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
0 50 100
Dansk Scanning A/S

VEDLEGG: D-2

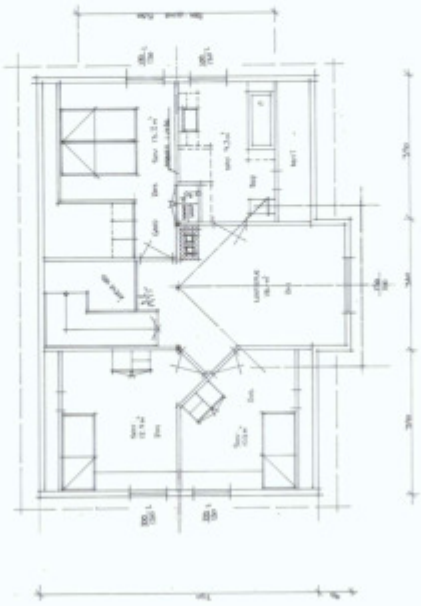
SOLA KOMMUNEKONTOR ETAT
11 JAN. 2002

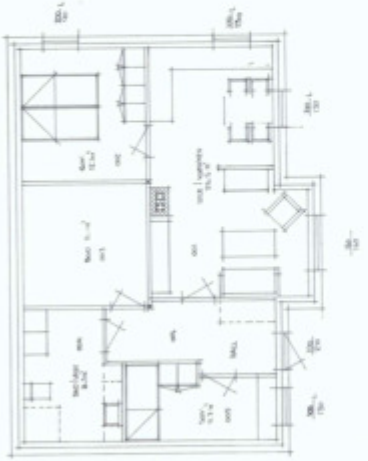
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

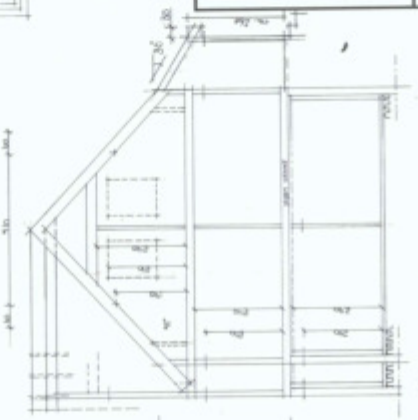
BYGGHERRE
ADRESSE
BYGGEPLASS

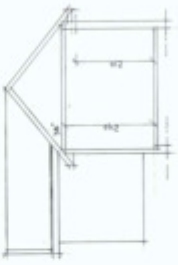
TEGN.	K.J.T.	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		PROSJ. NR.	
MÅL	1:100	TEGN.NR.	
DATO	27.12.01		

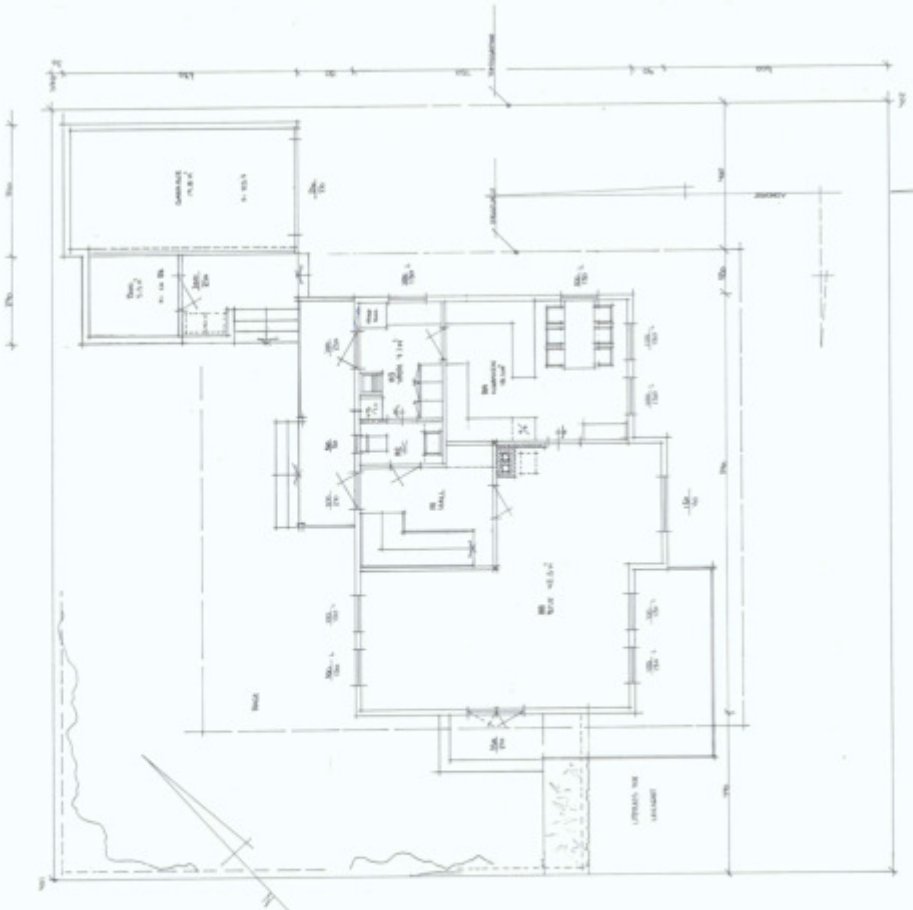
JÆRSTAD-HUS











TAK	355
FASADER	87,2
GJENSTÅR	50%
TOTALT	29,3

100 Prøvet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
0 50 100
Dansk Scanning A/S

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Sola kommune
Teknisk etat

Fjogstad-Hus
Strandgaten 21

4307 SANDNES

Vår dato **Vår ref.**
28.12.2000
Saksbehandler
Jørn Arve Søraa tlf. 51 65 34 14

Arkivkode
Saksnr.: 99/02574-007 BAB 32/668
Deres ref.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Byggestedadresse: Varabergkroken 13, gnr. 32 bnr. 668
Tiltakets art: Boligen
Tiltakshaver: Helle Mønster og Noralf Olufsen
Ansvarlig søker: Fjogstad-Hus

Tillatelse er gitt 13.1.2000, sak DTE 0015/00.

Anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen er mottatt her 23.11.2000.

Det ble konstatert følgende mangler:

Garasje er ikke påbegynt/ferdig.

Det bes bekreftet om det er nyttet radonsperre i bygget, evnt. hvilke tiltak som er iverksatt m.h.t. radon.

Under forutsetning av at arbeidene forøvrig er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens §99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 1. mnd. fra dags dato. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen
AVDELING AREALBRUK

Jørn Arve Søraa
avd.ing.

Kopi: Helle Mønster og Noralf Olufsen, Hans og Grete stien 66 , 4314 SANDNES

Postadr. Postb. 99 4097 SOLA **Besøksadr.** Rådhusv. 21 **Telefon:** 51 65 33 00 **Telefax:** 51 69 56 20 **Bankgiro** 3206.07.00027 **Postgiro** 0806.56.88205 **E-post:** e-post@sola.kommune.no

KART

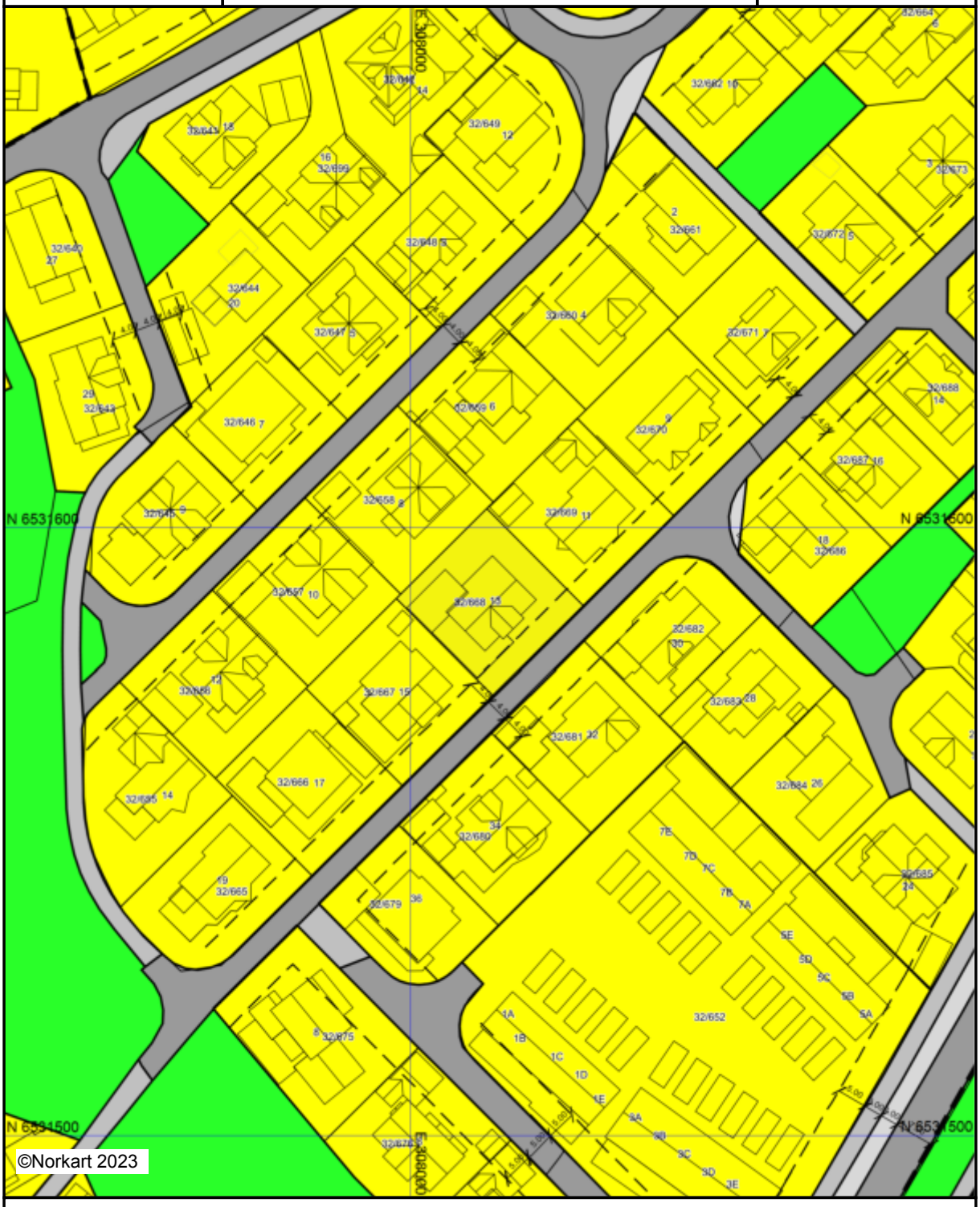
Sola kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/668
Adresse: Varabergarmen 13
Utskriftsdato: 12.06.2023
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Parkbelte i industristrøk
- område for særskilte anlegg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Barnehage
- Undervisning
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg
- Vannforsyningsnett
- Friområde
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastn.
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- 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

Utskriftsdato: 12.06.2023

Oversiktskart for eiendom 1124 - 32/668//



Sola kommune

Ledningskart

Eiendom: 32/668
Adresse: Varabergarmen 13
Dato: 12.06.2023
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.

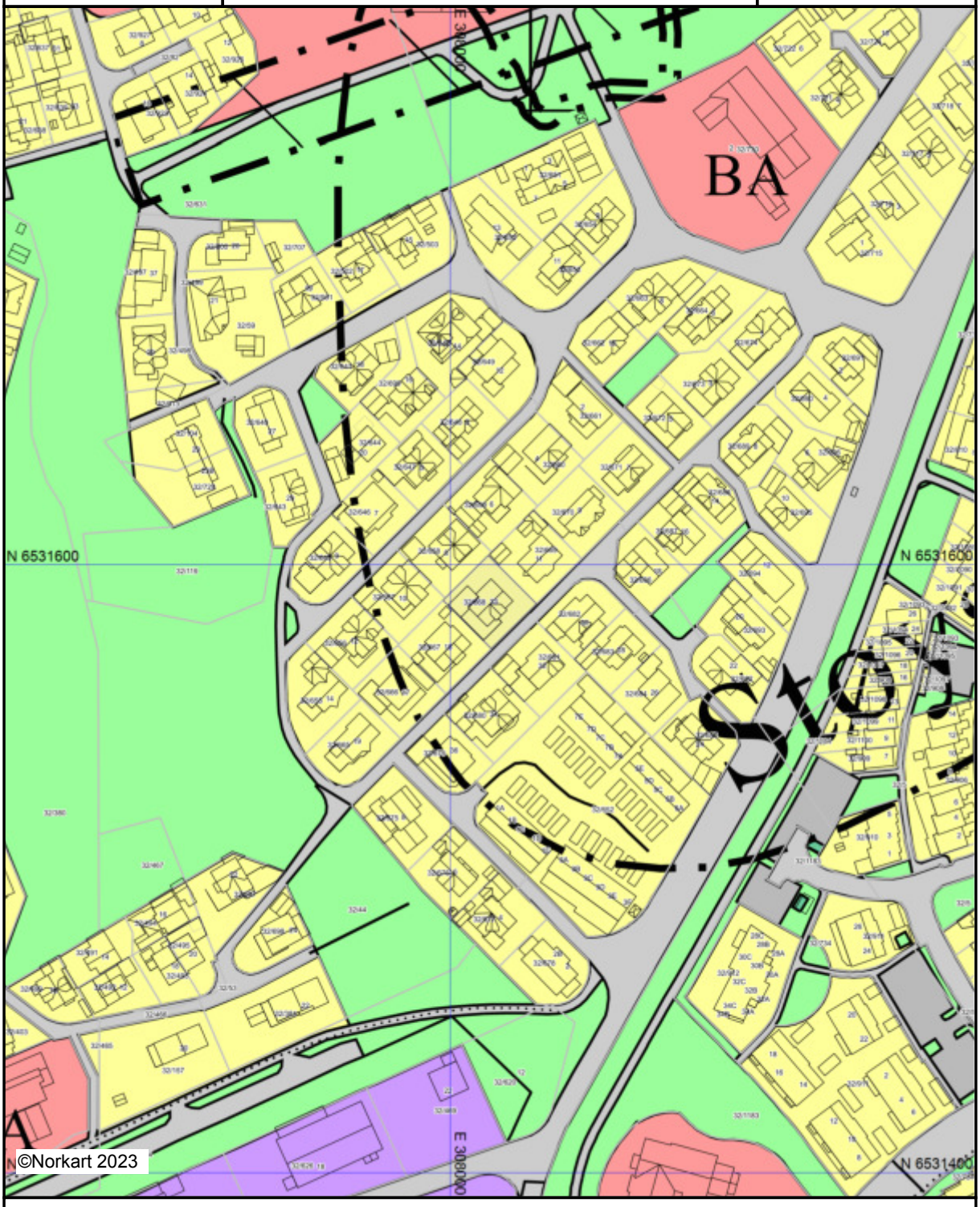
Sola kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/668
Adresse: Varabergarmen 13
Utskriftsdato: 12.06.2023
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
- Veg - nåværende
- Lufthavn- nåværende
- Kollektivnett - nåværende
- Kollektivknutepunkt - nåværende
- Parkering - nåværende
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Grønnstruktur - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig
- Park - nåværende

Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N

- Forsvaret - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruk
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Båndleggінggrense
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Kollektivtrase- nåværende
- Kollektivtrase - framtidig
- Vegkryss tunnel - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Sola kommune

Grunnkart

Eiendom: 32/668
Adresse: Varabergarmen 13
Dato: 12.06.2023
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.

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 12.06.2023

Eiendomskart for eiendom 1124 - 32/668//



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	472,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6531587,76	**Øst**	308013,04	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6531588,34	307997,65	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,51	
2	6531589,05	307998,37	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,01	
3	6531603,14	308012,55	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,99	
4	6531587,17	308028,42	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,51	
5	6531572,37	308013,51	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,01	

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:
Varabergarmen 13
Gnr. 32 Bnr. 668 i Sola kommune

Oppdragsnummer:
301-23-0132

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS
Saksbehandler: Benedicte Mæland
Telefon / Mobil: / 40 61 85 24
E-post: Benedicte.maeland@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

Notater

Notater