# KROGEN 16

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Regulering og bestemmelser
Kommunale opplysninger
Tegninger
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport enebolig med leilighet

**Krogen 16**
**4051 Sola**



www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 6 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 19 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 7 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

**Utført av:**
Takstmann
**Ørjan Samland**
Dato: 06/02/2025

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3:**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:32, Bnr: 432 |
| **Hjemmelshaver:** | Hanne Tove Djup |
| **Tomt:** | 724 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | Offentlig |
| **Vann:** | Offentlig |
| **Avløp:** | Offentlig |
| **Regulering:** | Boligbebyggelse |
| **Offentl. avg. pr. år:** | Se meglers opplysninger |
| **Forsikringsforhold:** | |
| **Ligningsverdi:** | Ukjent |
| **Byggeår:** | 1989 |
| **Fnr:** | |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 04.02.2025 |
| **Forutsetninger (hindringer):** | Det var oppholdsvær med ca. 7 grader på befaringsdagen.<br>Leilighet hadde mye lagrede gjenstander som begrenset tilkomst. |
| **Oppdragsgiver:** | Hanne Tove Djup |
| **Tilstede under befaringen:** | Hanne Tove Djup/Bernard Nesvik |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter MMS 2 |

**OM TOMTEN:**

Tomten er opparbeidet med terrasser, oppstillingsplass for biler i front/side av boligen.
Plen, busker, hekker og plattinger i skifer.
Oppført en frittstående garasje med belegningsstein i gårdsrom og takoverbygg.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**OM BYGGEMETODEN:**
Grunnmur er i støpt betong, innvendig kjeller har utforede isolerte vegger som er plateslått.
Støpt gulv mot grunn.

Boligens yttervegger er av bindingsverk konstruksjon. Yttervegger er fra byggeår.
Yttervegger er isolert og kledd utvendig med liggende bordkledning.

Bjelkelag er i trevirke.

Boligen har dobbelpipe i lettklinker fra byggeår, oppmurt og pusset inn/utvendig.

Vinduer/dører er i trevirke og har isolerglass.

Boligens takform har saltak med noe takoppløft, tekket med takstein.
Nedløp og takrenner er i plast.
Takkonstruksjon er bygget på dragere og sperr.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen fremstår som vedlikeholdt og oppgradert siden byggeår.
Det er gjort flere oppgraderinger innvendig og utvendig etter byggeår.

Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker må påregnes.

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

**ANNET:**

**DOKUMENTKONTROLL:**
Eiendomsverdi.

Informasjon gitt av eier.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Innvendige vegger består av sparklet og malte gipsplater med tapet/strie og panel.
Tak har for det meste panel.
Gulv har for det meste parkett/laminat, furugulv og gulv i våtrom har vinyl-belegg. Fliser i trappegang trappegang kjeller.
Leilighet har sparklet og malte gipsplater.
Våtrom har våtroms-belegg på vegger, tak har panel og gulv har vinyl-belegg.

Innvendige dører er i furu (fyllingsdører)

Innvendig trapp er i furu, tette trinn.

Kjøkkeninnredninger har slette/profilerte fronter med hvitevarer.

Trykkvannsledninger er i kobber og avløp i plast.

Takhøyde kjeller er målt i kjøkken leilighet til 233 cm.
Takhøyde kjeller hoveddel er målt til 236 cm.
Takhøyder 1. etasje er målt til ca. 238 cm. målt i entre, kjøkken /stue har noe skråtak fra 174-325 cm.
Takhøyder 2. etasje er målt fra 82-238 cm.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Fritt salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
3 stk. Terrassedører er skiftet i 2009.
1 vindu er skiftet i 2020.
Kjøkkeninnredning er ny i 2021.
Vedovn 2021.
Laminat 1. etasje 2021.
Sikringsskap er oppgradert i 2021 både i leilighet og hoveddel.
Rekkverk i glass terrasse 2021.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

---

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller leilighet. | 60 | | | 13 | 58 | 2 |
| Kjeller hoveddel | 23 | | | 44 | 17 | 6 |
| 1. Etasje | 90 | | | 93 | 90 | |
| 2. Etasje | 61 | | | 6 | 60 | 1 |
| SUM BYGNING | | | | | 225 | 9 |
| SUM BRA | 234 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Garasje. | | 53 | | | | 53 |
| Takoverbygg Hage | | 15 | | | | 15 |
| SUM BYGNING | | 68 | | | | 68 |
| SUM BRA | | | | | | |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BRA-i:**
Kjeller leilighet.
Kjøkken, gang, bad, bod, stue og 2 soverom.

Kjeller hoveddel.
Trappegang, teknisk-rom og hobbyrom.

1. Etasje.
Entre, gang, wc-rom, vaskerom, kjøkken og stue.

2. Etasje.
Gang, bad, 3 soverom, kott og loftstue.

---

**BRA-e:**
Garasje med loft.

Takoverbygg Hage.

---

**MERKNADER OM AREAL:**
-Arealet er målt med lasermåler. Areal er oppmålt etter retningslinjer for NS 3940: 2023.

-Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer P-rom/S-rom, og rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Loft har mye skråtak med forskjellige takhøyder som vanskeliggjør oppmålingen.

Kjeller leilighet.
BRA-i inngår med 60 kvm. 58 kvm. P-rom og 2 kvm. S-rom.
TBA er oppmålt til 13 kvm. terrasse i front av boligen.

Kjeller hoveddel.
BRA-i inngår med 23 kvm. 17 kvm. P-rom og 6 kvm. S-rom.
TBA er oppmålt til 44 kvm. terrasse mellom garasje og bolig.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 90 kvm. P-rom.
TBA er oppmålt til 93 kvm. skifer-platting ved inngangsparti, inngangsparti, terrasse ved kjøkken og stue.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 61 kvm. 60 kvm. P-rom og 1 kvm S-rom.
TBA er oppmålt til 6 kvm. terrasse med utgang fra soverom.

BRA-e Frittstående garasje med loft,. er oppmålt til 53 kvm. S-rom. 41 kvm. garasje og 12 kvm. loft som er målbart.

BRA-e Takoverbygg Hage er oppmålt til 15 kvm.

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

---

**ANDRE MERKNADER:**
Skifer ved inngangsparti og hage har bom (mangelfull limdekning) samt noe sprekk i fuger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:*

**Ørjan Samland**

Takstmann med 35 års erfaring innen Nybygg, rehabilitering og våtrom.

06/02/2025



Ørjan Samland

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnmuren er av stedstøpt betong som er slemmet og malt, delvis synlig over terreng.

Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Det er ikke avdekket nevneverdige avvik på nivelleringer innvendig.
De innvendige veggene i kjelleren er utlektet og dekket med plater, og en kontroll for å oppdage riss eller sprekker i disse lukkede konstruksjonene er ikke mulig uten destruktive inngrep. Slike inngrep ble ikke utført på dagen for inspeksjonen.

**Merknader:** -
-Slemming har mindre slipp under terrasse i front av boligen, samt sålebenk under kjellervindu dette kan enkelt slemmes på nytt.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og det registreres tegn til fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon.
Drenering fra byggeår. Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima.
-Det er registrert mangelfull fall fra boligen spesielt mot nordvest, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur. Terrengforhold ellers av boligen er ikke mulig å kontrollere grunnet overbygget med terrasse.
-Nedgravd drenssystem er ikke synlig, men fuktverdier i leilighet og eiers kjeller kan tyde på sviktende drenering eller tett drens.

Normal levetid på drenering er anslått til mellom 40-60 år.
Knotteplast som fuktsikring mot grunnmur er registrert med klemlist i topp.

**Merknader:** -
Det er registrert noen tegn til punkter som nevnt over.
Målinger som er utført viser 26,2% vektprosent fukt i konstruksjonen, målinger skal ikke normalt overstige 15%.
Anbefaler ytterligere undersøkt med eventuelt kamera-inspeksjon i utvendig drens for å avdekke årsak.

Tiltak og grunnlag for TG 3.
-Tiltak for re-drenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
-Etablere bedre fall fra grunnmur.
-Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger og drensledninger. Kostnadestimat for utbedringer av fuktproblematikk i utforede vegger er ikke prissatt, gjelder kun for undersøkelser. Det er også avgjørende hvilken metode som velges for utbedring.
Estimerte kostnader ved ytterligere undersøkelser antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF




**TG 2** 1.4 Støttemurer

Det er flere støttemurer på tomten.
Støttemurer/trapper består av betong og naturstein.

Støttemurer i betong og lødd naturstein mellom bolig og garasje er funnet i orden.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Støttemurer/trapper på tomten mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd på høyder over 50 cm. for å forhindre fallskader.
Dette er avvik og får TG 2.
Etablere rekkverk for å lukke avvik.
Natursteinsmur i rund-stein har enkel oppbygging, anbefales holdt under oppsikt.



## 2. Yttervegger

**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning. Bordkledning er impregnert og fra byggeår.

-Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
-Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** -
-Noe redusert lufting i nedre del av kledning, bare stedvis.
Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.

-Bordkledning er i god stand med alder tatt i betrakting.

TILTAK OG GRUNNLAG FOR TG 2.
-Registrert noen dårlige bord/vindskier i takoppløft.
-Bordkledning er ført noe nært terreng på oppside av boligen.
-Kledning mot nordvest og takoppløft har grønske.
-Musetetting er registrert på tilgjengelige steder, men mangler på vegg ved skiferplatting.

-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid og man må beregne partiell utskifting.
- Lufting må etableres/forbedres ved eventuell rehabilitering av yttervegger.
-Bordkledning trenger vedlikehold i form av maling ved første anledning mot nordvest og takoppløft. Ellers normalt vedlikehold må påregnes.
-Etablere bordkledning med større avstand til terreng for å forhindre oppfukting og skader.
-Montere musetetting (bustebond) ved skiferplatting.

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

---

Vindur er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår.
Ytterdører er i trevirke med isolerglass.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.

Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.

Terrassedører er skiftet i 2009, et vindu i kjeller er nytt i 2020.

---

**Merknader:** -
Terrassedører fra 2009 samt vindu fra 2020 har påvist fukt i trerammer og slitasje i glasslister.
Vindu i kjeller fra 2020 er ikke pusset inn, det er benyttet trelister omramming, trelister skal ikke benyttes men pusses inn.
Terrassedører og vindu fra 2020 kan berges med riktig vedlikehold, anbefalt ved første anledning.
Ytterdører ellers i boligen har ikke påviste råteskader og fukt, men er fra byggeår.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er påvist fukt og råteskader i svært mange vinduer i boligen.
-Takvindu over trapp er punktert og har påvist fukt/skader i treramme.
-Takvinduer over stue er punktert samt sprekk i glass.
-Vinduer ved terrasse som danner levegger/rekkverk har råteskader.

-Vinduer/dører har passert mer en halvpart av sin levetid, kort resterende levetid.

-Vinduer med fukt og skader på påregnes utskiftet, resterende vinduer har kort resterende levetid.

-Ved utskifting av vinduer i kjeller må de pusses inn med murpuss.

Estimerte kostnader for utskifting antas mellom 100 000-300 000,-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



## 4. Tak

**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

---

Takkonstruksjonen fra byggeår er bygget som saltak med takoppløft, tekket med takstein.
Konstruksjonen består av dragere, søyler og sperr.
Skråtak/tak innvendig himling har plater og panel.

Takkonstruksjonen er delvis synlig fra luke i 2. etasje.
Lufting av takkonstruksjonen ellers er gjennkledd og heller ikke mulig å kontrollere. Synlig del av konstruksjon har ikke lufting. Det er registrert ventiler i gavl-vegger.

Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at
takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

---

**Merknader:** -
Grunnlag for TG 2.
-Det er registrert noe nedbøy/skjevheter i takflate på boligen,
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen.
-Takkonstruksjon i kott 2. etasje har ikke diffusjonsperr, skal ha plast mot varm side.
-Det er registrert fuktskjolder ved utlufting av avløp og mangelfull takhatt. Ikke påvist fukt ved fuktmålinger.

Tiltak.
-Alder og normal slitasje.
-Lufting av takkonstruksjon må forbedres for å forhindre kondeseringer mot sutak/konstruksjon.
-Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang og oppretting.
-Etablere plast i kott og ytterligere undersøkelser av fuktskjolder i tak/vegg.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



## TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

---

Undertak har sutaksplater, papp, strø og lekter. Taket er tekket med betongstein.
Takstein og undertak er fra byggeår.

Oppbygging av undertak er kontrollert ved front av bolig og fra bakkeplan.
Undertak har ingen synlige lekkasjer i innvendig skråhimling, for utenom i kott som allerede er omhandlet.

Antatt levetid på sutak og takstein er mellom 20-40 år.

---

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Det er registrert mye groe av mose på takstein, dette anbefales spylt.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
-Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

## TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

---

Renner, nedløp og beslag er i plast fra byggeår.

Normal levetid på takrenner/beslag i plast er 20-30 år.

Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av takstein. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

---

**Merknader:** -
Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av takstein. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

Grunnlag for TG.
-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje.
-Det er registrert et nedløp som er forsøkt tettet med tape, dette trenger utbedring/fornying.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



## 5. Loft

**TG 2** 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet er utført som kaldt rom, det er registrert ventiler i gavler.
Besiktiget fra luke i 2. etasje.

**Merknader:** -
-Lufting mellom undertak og isolasjon er ikke tilfredsstillende, er allerede omhandlet i punkt 4.1.



## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

**TG 2** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

-Det er en terrasse med utgang fra stue, oppbygget i impregnerte materialer med bjelkelag og søyler, terrassebord som gulv, ca. 15 kvm.
Rekkverk i glass, oppmålt til 100 cm. Terrassebord er fra nyere tid, rekkverk er fra 2021.

-Markterrasse ved lekehytte med terrassebord ca. 13 kvm.
Terrasse har omfattende råteskader og må erstattes med nytt.

-Terrasse med utgang fra kjøkken med terrassebord ca. 23 kvm.
Tett rekkverk, oppmålt til 90 cm.
-Noe skjevheter i rekkverk.
-Mangler beslag mellom kledning og terrassebord.
-Trapp i kubbe-mur mangler rekkverk/håndløper.

-Markterrasse mellom garasje og bolig med stor trapp ca. 44 kvm. Fra nyere tid.
-Mangler håndrekke i trapp, og rekkverk på støttemur.
-Mangler beslag mellom kledning og terrassebord.

Terrasse i 2. etasje er oppmålt til ca. 6 kvm. impregnerte terrassebord.
Rekkverk er målt til 100 cm.

-Rekkverk skal ha min. 100 cm. etter dagens krav.
-Rekkverk ved terrasse kjøkken er oppmålt til 90 cm. skal ha min. 100 cm. etter dagens krav. Det er ikke et krav til oppgradering til dagens krav.

-To søyler i trevirke for terrasse ved stue er ført for nært terreng.
-Terrasser ellers er gjenkledd og ikke mulig å kontrollere.
-Mangler beslag mellom yttervegg og terrassbord.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder og slitasje på deler av terrasser.
-Søyler trenger større avstand til terreng for å forhindre oppfukting av trevirke, gjelder ved stue.
-Etablere beslag for å forhindre oppfukting av trekledning, gjelder mot garasje og terrasse ved kjøkken.
-Etablere rekkverk/håndrekker etter dagens krav. Gjelder trapp mellom bolig og garasje samt trapp i kubb.

---

**Merknader:** -
-Alder og slitasje på deler av terrasser.
-Søyler trenger større avstand til terreng for å forhindre oppfukting av trevirke, gjelder ved stue.
-Etablere beslag for å forhindre oppfukting av trekledning, gjelder mot garasje og terrasse ved kjøkken.
-Etablere rekkverk/håndrekker etter dagens krav. Gjelder trapp mellom bolig og garasje samt trapp i kubb.

Markterrasse ved lekehytte må rives og erstattes med nytt.
Estimerte kostnader for tiltaket er mellom 20 000-30 000,-



## 7. Piper og ildsteder

**TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Dobbel pipe er oppmuret i lett klinker elementer som er pusset og malt.
Det er montert stigetrinn i utvendig tak og sotluker i kjeller for begge løp.
Det er montert en vedovn i stue 1. etasje ny i 2021.

Det lokale feievesen er tilsynsmyndighet for pipe og vedovn. Det er ikke gitt informasjon om evt. påbud. Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

**Merknader:** -
-Sotluker i kjeller mangler ubrennbart materiell mot parkett, krav til ubrennbart materiell 30 cm ut fra vegg. Anbefalt montert, eventuelt glassplate mot gulv.

## 8. Etasjeskillere

**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i trebjelkelag, kjeller har støpt betong mot grunn.

Gulver har for det meste parkett/laminat, vinyl-belegg, tregulv og fliser.

Det er registrert noe knirk i gulver flere steder i boligen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

Kjeller. ca. 28 mm. målt i stue/kjøkken leilighet. I tillegg noen skjeve partier (kuler og søkk)

1. etasje. 16 mm. målt i stue, kjøkken og entre/gang.

2. etasje. ca. 15 mm. målt i gang og soverom.

Ikke nødvendigvis er alle gulvene i en bolig like skjeve.

Målt høydeforskjell mellom 16- 26 mm. gjennom hele rommet i etasjer.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

**TG 3** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rom under terreng har utforede vegger som har gipsplater med malt strie. Tak har malte gipsplater. Gulv har parkett.
Rom under terreng er fra byggeår.
Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risiko-konstruksjon.
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne i konstruksjonen.
Det er utført målinger i leilighet samt i kjeller hoveddel. Utgangspunktet for fuktmålinger i utforede vegger er tatt fra flere punkter i hele kjelleren.

Det er registrert noe slipp i strie på vegger.

---

**Merknader:** -
Det er å bemerke at det er mangelfull oppbygging av utforede vegger på innside av grunnmur. Feil utført med stenderverk, isolasjon og papp mot grunnmur med diffusjonsperre. Vegger under terreng skal ikke diffusjonsperr og papp benyttes. Det er ikke plast (diffusjonssperr)
i vegg soverom, dette er registrert i boret hull for fuktmålinger, men papp mot grunnmur er registrert. Men registrert plast i kjeller hoveddel.

Det er i hulltaking påvist fukt i utforede vegger. Fuktighetsmålingen viser 26,2% vektprosent i bunnsems. Registrert fukt også i gulvlister i soverom kjeller.
Måling i bunnsems på 26,2% vektprosent tilsier at det er et fuktproblem i utforede vegger mot grunnmur.
Kan muligens sees i sammenheng med mangelfull drens og utvendig fuktsikring mot grunnmur.

TILTAK OG GRUNNLAG FOR TG.
-Gipsplater i himlinger har u-fagmessig overflate behandling.
-Grunnet feil oppbygging av utforede vegger under terreng og påvist fukt i vegger.
-Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger.
-Årsak kan muligens sees i sammenheng med mangelfull fuktsikring av grunnmur utvendig.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100. 000 - 300.000.-




## TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

---

Gulvflater i kjeller har parkett og vinyl-belegg, bod har synlig betong.
Det er ikke påvist fukt i gulver ved fuktsøk i kjeller, men skader i parkett kan ikke utelukke fukt.
-Parkett har noen u-fagmessige tilpasninger mot vegger/listverk.

---

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder og slitasje på gulver i kjeller er medvirkende for TG. Må påregnes utbedret i nær fremtid.
-Kostnad for utbedring er medtatt i punkt 9.1.1.

## Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Henviser til punk 9.1.1. for informasjon om utforede vegger under terreng og fuktmålinger.

**Merknader:**

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad leilighet

**TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

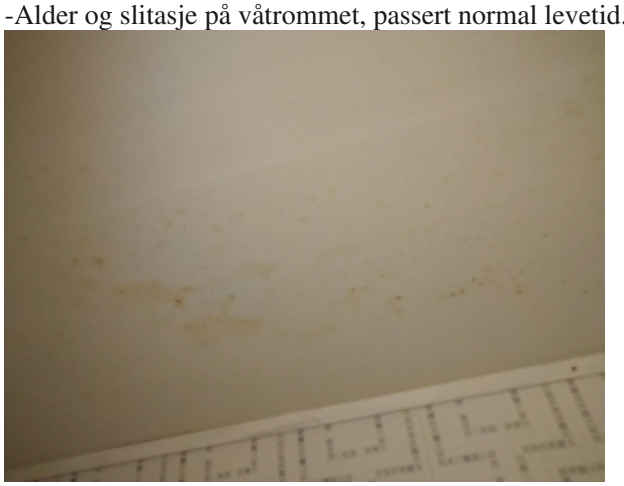
Det er ventiler som kan åpnes.

Våtrommet består av gulvstående toalett, dusjkabinett med garnityr, innredning med servant og blandebatteri.

Vegger har malt våtroms-tapet, taket har malte plater. Gulvet har vinyl-belegg med oppbrett.
Våtrommet er fra byggeår.
Opplegg for vaskemaskin.
Ventilert med veggventil og mekanisk vifte.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Taket har skjolder og er skittent.
-Vegger har slitasje i våtroms-belegg.
-Alder og slitasje på våtrommet, passert normal levetid.



**TG 2** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet består av vinyl-belegg med oppbrett på vegger. En sluk i plast under kabinett.

**Merknader:** -
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, registrert noen mm. motfall mot dør.
Det er ikke påvist fukt i gulvkonstruksjonen ved fuktsøk.

Tiltak og grunnlag for TG.
-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 om for å fåbriktig fall til sluk.

-Alder og slitasje på våtrommet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



**TG 3** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er trolig fra byggeår. Vegger har våtroms-belegg.

-Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder på membran har passert sin levetid.
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - 300.000.-

## 10.2 Vaskerom 1. Etasje

**TG 2** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet består av utslagsvask med blandebatteri, skap med benk og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Våtrommet er fra byggeår. Skap/innredning er fra nyere tid.
Vegger har malt strie/tapet og taket har panel.
Gulvet har vinyl-belegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilert med takventil tilkoblet willavent anlegg.
Normal levetid på våtrommet er 15-25 år.

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder og slitasje på våtrommet.

**TG 2** 10.2.2 Overflate gulv

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Gulvet består av gulvbelegg med oppbrett, en sluk er plassert under skap.

Det er registrert ca. 10 mm. fall mot sluk fra dør. Etter oppføringspunktet var det ikke krav til fall mot sluk, kun vanntett golv uten motfall.

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er registrert bruddskader i gulv-belegg ved terskler. Estimerte kostnader kommer på neste punkt.
-Alder og slitasje på våtrommet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**TG 3** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er trolig fra byggeår.
Vegger har malt strie.

-Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom grunnet våtrommet grenser mot leilighet.
Ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Det er registrert bruddskader i belegg ved terskler, dette må erstattes med nytt.
Estimerte kostnader for nytt belegg anslås til 10 000-25 000,-
-Alder på membran har passert sin levetid.



## 10.3 Bad 2. Etasje

**TG 2** 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtrommet består av gulvstående toalett, dusjnisje med garnityr, innredning med dobbel servant og blandebatteri.
Innemurt badekar med blandebatteri.
Vegger har våtroms-belegg, taket har panel. Gulvet har vinyl-belegg med oppbrett.
Våtrommet er fra byggeår.

Ventilert med veggventil tilkoblet ventilasjonsanlegget.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

-Vindu/dør står i våtsoner, normalt vil dusjnisje begrense vannsøl.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Registrert elektrisk punkt i dusjnisje med lampe.
-Våtroms-belegg har slitasje og skader.
-Dusjvegg har bruddskader.
-Innemurt badekar har sprekk i fuger samt bom i fliser.
-Vindu har skader og påvist fukt.
-Dårlig ventilasjon.
-Våtrommet har passert sin normale levetid.



**TG 2** 10.3.2 Overflate gulv

Gulvet består av vinyl-belegg med oppbrett, en sluk under badekar og en i dusjnisje.

Det er registrert lokalt fall i dusjnisje og noen mm. fall mot sluk ved badekar. Gulvet under badekar er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.

**Merknader:** -
-Vinyl-belegg har passert sin normale levetid, det er tillegg registrert bruddskader i belegg.

**TG 3** 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er trolig fra byggeår. Vegger har våtroms-belegg.

-Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Fuktmålinger er utført i tilstøtende rom (kott) uten funn av fukt. Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk, men ut fra alder kan det ikke utelukkes svikt i tettesjikt grunnet alder.

Sluk under badekar er ikke kontrollert, grunnet manglende tilkomst.

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder på membran har passert sin levetid.
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken leilighet

**TG 3** 11.1 Kjøkken leilighet

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning består av skap og skuffer med slette fronter, laminat benkeplate med vask og blandebatteri.
Frittstående kjøleskap, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk mot yttervegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Vegger har malt strie, taket har malte gipsplater og gulvet har parkett.

**Merknader:** -
-Innredning har fronter med skader og slitasje.
-Ventilator har dårlig avtrekk.
-Skader i benkeplate på siden av vask.
-Avløp under vask har motfall, anbefalt utbedret og rengjort.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Slitasje/skader som anført og alder på innredning/hvitevarer.
Innredning bør påregnes utskifting/fornyet.



## 11.2 Kjøkken 1. Etasje

**TG 1** 11.2 Kjøkken 1. Etasje

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning består av skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i kompositt med nedfelt vask og blandebatteri. Delvis fliser over benkeplate, innredning er ny i 2021.
Integrert kjøle/fryseskap, komfyr med platetopp,micro-ovn og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Røropplegg er i kobber, avløp i plast.
Laminat på gulv, malte plater på vegger og panel i tak.

Komfyrvakt anbefales festet, da denne ligger løst over ventilator.

**Merknader:**

## 12. Andre rom

**TG 1** 12.1 Andre rom

©mstr.no



www.bmtf.no

Innvendige vegger har plater med tapet, brystningspanel og noe panel.
Gulv har for det meste laminat og furugulv.
Tak har for det meste panel.

Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.

Gulver har fått ny laminat i hele 1. etasjen i 2021. Overflater ellers er fornyet/malt ved flere anledning.

**Merknader:**

## 13. VVS

### TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Røropplegg er fra byggeår.
Røropplegg er i kobber, og avløp er i plast.
Hovedstoppekran er montert ved varmtvannsberedere.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkraner.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Forventet levetid plast og kobber 25 - 75 år.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.
Gjelder rom med vann-installasjon som ikke er utført som våtrom.

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG.
Røropplegg/avløp fra byggeår får TG 2 grunnet alder.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Det er montert varmtvannsberedere i teknisk-rom.
En bereder på ca. 200 liter for hoveddel og en for leiligheten på ca. 110 liter.

Varmtvannsberedere er fra byggeår.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG.
-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

### Ingen 13.3 Vannbåren varme

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert ved yttervegg bak boligen.
Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på stuevegg. Varmepumpen er ny i 2019.

Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år.

**Merknader:**

TG 2 13.5 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet ca. 2021

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegg er montert i kott 2. etasje. anlegget er fra byggeår, men har fått etter montert pollenfilter i 2021 i følge eier.
Det er montert ventiler med tilluft og avtrekk i hoveddel av boligen.

Kjeller har ventiler i vindu og avtrekk fra bad og kjøkken samt et par vegg ventiler.

Ventilator over platetopp på begge kjøkken.
Ventilator på kjøkken 1. etasje har gått avtrekk.
Ventilator har dårlig avtrekk i leiligheten.

Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år.

Ventilasjonen i hoveddel er testet med papir mot ventiler, vurderes som tilfredsstillende.
Noe begrenset avtrekk i bad 2. etasje,

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Ventilasjonen i kjeller består av ventiler i vegger og vindu, mistenker ventiler har vært stengt.
Flere vinduer har kondenserings-merker i trerammer, for å bedre ventilasjonen må ventiler holdes åpne.
-Ventilasjonen i kjeller anbefales forbedret.
-Ventilasjonskanaler anbefales rengjort.
-Ventilasjonsanlegget har passert sin normale levetid, men fungerer bra på befaringsdagen.

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalett-rom består av gulvstående toalett, vask med blandebatteri.
Vegger har strie, panel i tak og gulvet har laminat.

**Merknader:**

## 14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Frittstående garasje oppført på tomten. Oppmålt til 41 kvm. tatt i bruk 1993.
Ringmur med støpt betonggulv mot grunn, automatisk garasjeport i aluminium.
Sluk-renne er montert i front av garasjen.

Oppført i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.
Taket er oppført som saltak kledd utvendig med betongpanner.
Beslag, nedløp og takrenner er av plast.

El-bil lader montert på vegg.

2. etasje er delvis innredet til oppholdsrom, noe usikkert om dette er omsøkt kommunen.
Vegger, tak og gulv er kledd innvendig, usikkert om rom er isolerte.
Gulvareal som er målbart er ca. 12 kvm.

Innvendig enkel trapp mellom 1. og 2. etasje er montert i hjørnet på garasjen.

Innvendige hindringer, bil og lagrede gjenstander begrenset inspeksjonen.

---

**Merknader:** -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er registrert nedbøy på tre bjelkelag innvendig. Mistenker underdimensjonert bjelkelag.
Bjelkelag anbefales forsterket, da dette er underdimensjonert.
-Trapp mangler rekkverk og håndrekker, anbefalt montert for økt sikkerhet.
-Det er registrert søylepunkt i front av garasje som er ført for nært terreng, med resultat i råteskader i trevirke nedre del.
Anbefales utbedret.
-Alder og normal slitasje på garasje.



## 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap er montert på vegg i teknisk-rom, automatiske sikringer med egen måler i skap.
Leilighet har også sikringsskap montert på vegg i bod.
Begge sikringsskap er fornyet med nye sikringer i 2021.
Det finnes samsvarserklæring på utført arbeid med El-bil lader. Men ikke på hoved-installasjonen av det elektriske anlegget, dette kan fremskaffes.

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

---

**Merknader:**

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det anbefales brannstige fra soverom 2. etasje. Trenger ikke være fastmontert, men tilgjengelig.

-Utvendige trapper og støttemurer mangler håndløper/rekkverk, anbefales montert for økt sikkerhet.
Rekkverk er påkrevd på høyder over 50 cm. for å forhindre fallskader. Dette er avvik og får TG 2.
Etablere rekkverk/håndløper for å lukke avvik.

-Boligen blir oppvarmet av varmekabler, vedovn og varmepumpe.

-Det er registrert brannvarslere i boligen og brannslukker-apparat, i følge eier skal apparater byttes til nytt.

-Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, anbefales gjort.
Boligen er ikke utstyrt med radonsikring.
Krav om Radonmåling: Alle utleiere må måle radon og dokumentere at nivåene er forsvarlige. Dette gjelder både offentlige og private utleiere, inkludert utleie av hybler tilknyttet egen bolig.

Utvendig takoverbygg er av enkel standard, dette er ikke vurdert kun oppmålt til ca. 15 kvm.
Usikkert om dette er omsøkt kommunen, anbefales undersøkt.

Dagslysflater i kjeller hoveddel er ikke i henhold til dagens forskriftskrav. Kjeller har begrenset vindusflater.
Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.

Lekehytte i front av tomten er ikke vurdert.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.4 | Støttemurer |
| | -Støttemurer/trapper på tomten mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd på høyder over 50 cm. for å forhindre fallskader. Dette er avvik og får TG 2.<br>Etablere rekkverk for å lukke avvik.<br>Natursteinsmur i rund-stein har enkel oppbygging, anbefales holdt under oppsikt. |
| 2.1 | Yttervegger og veggkonstruksjon |
| | -Bordkledning har passert halvparten av sin levetid og man må beregne partiell utskifting.<br>- Lufting må etableres/forbedres ved eventuell rehabilitering av yttervegger.<br>-Bordkledning trenger vedlikehold i form av maling ved første anledning mot nordvest og takoppløft. Ellers normalt vedlikehold må påregnes.<br>-Etablere bordkledning med større avstand til terreng for å forhindre oppfukting og skader.<br>-Montere musetetting (bustebond) ved skiferplatting. |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |
| | -Alder og normal slitasje.<br>-Lufting av takkonstruksjon må forbedres for å forhindre kondeseringer mot sutak/konstruksjon.<br>-Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang og oppretting.<br>-Etablere plast i kott og ytterligere undersøkelser av fuktskjolder i tak/vegg. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | -Det er registrert mye groe av mose på takstein, dette anbefales spylt.<br>-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.<br>-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.<br>-Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen. |
| 4.3 | Renner, nedløp og beslag |
| | -Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje.<br>-Det er registrert et nedløp som er forsøkt tettet med tape, dette trenger utbedring/fornying. |
| 5.1 | Innvendig Loft |
| | -Lufting mellom undertak og isolasjon er ikke tilfredsstillende, er allerede omhandlet i punkt 4.1. |
| 6.1 | Terrasser, balkonger, trapper o.l. |
| | -Alder og slitasje på deler av terrasser.<br>-Søyler trenger større avstand til terreng for å forhindre oppfukting av trevirke, gjelder ved stue.<br>-Etablere beslag for å forhindre oppfukting av trekledning, gjelder mot garasje og terrasse ved kjøkken.<br>-Etablere rekkverk/håndrekker etter dagens krav. Gjelder trapp mellom bolig og garasje samt trapp i kubb.<br><br>Markterrasse ved lekehytte må rives og erstattes med nytt.<br>Estimerte kostnader for tiltaket er mellom 20 000-30 000,- |
| 8.1 | Etasjeskillere |
| | -For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. |
| 9.1.2 | Kjeller Gulvets overflate |
| | -Alder og slitasje på gulver i kjeller er medvirkende for TG. Må påregnes utbedret i nær fremtid.<br>-Kostnad for utbedring er medtatt i punkt 9.1.1. |
| 10.1.1 | Bad leilighet Overflate vegger og himling |
| | -Taket har skjolder og er skittent.<br>-Vegger har slitasje i våtroms-belegg.<br>-Alder og slitasje på våtrommet, passert normal levetid. |
| 10.1.2 | Bad leilighet Overflate gulv |
| | -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 om for å fåbriktig fall til sluk.<br><br>-Alder og slitasje på våtrommet. |
| 10.2.1 | Vaskerom 1. Etasje Overflate vegger og himling |
| | -Alder og slitasje på våtrommet. |
| 10.2.2 | Vaskerom 1. Etasje Overflate gulv |
| | -Det er registrert bruddskader i gulv-belegg ved terskler. Estimerte kostnader kommer på neste punkt.<br>-Alder og slitasje på våtrommet. |
| 10.3.1 | Bad 2. Etasje Overflate vegger og himling |
| | -Registrert elektrisk punkt i dusjnisje med lampe.<br>-Våtroms-belegg har slitasje og skader.<br>-Dusjvegg har bruddskader.<br>-Innemurt badekar har sprekk i fuger samt bom i fliser.<br>-Vindu har skader og påvist fukt.<br>-Dårlig ventilasjon.<br>-Våtrommet har passert sin normale levetid. |
| 10.3.2 | Bad 2. Etasje Overflate gulv |
| | -Vinyl-belegg har passert sin normale levetid, det er tillegg registrert bruddskader i belegg. |
| 13.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | Røropplegg/avløp fra byggeår får TG 2 grunnet alder.<br>Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.<br>Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,<br>men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. |
| 13.2 | Varmtvannsbereder |
| | -En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. |
| 13.5 | Ventilasjon |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | -Ventilasjonen i kjeller består av ventiler i vegger og vindu, mistenker ventiler har vært stengt.<br>Flere vinduer har kondenserings-merker i trerammer, for å bedre ventilasjonen må ventiler holdes åpne.<br>-Ventilasjonen i kjeller anbefales forbedret.<br>-Ventilasjonskanaler anbefales rengjort.<br>-Ventilasjonsanlegget har passert sin normale levetid, men fungerer bra på befaringsdagen. |
| 14.1 | Garasje – uthus |
| | -Det er registrert nedbøy på tre bjelkelag innvendig. Mistenker underdimensjonert bjelkelag.<br>Bjelkelag anbefales forsterket, da dette er underdimensjonert.<br>-Trapp mangler rekkverk og håndrekker, anbefalt montert for økt sikkerhet.<br>-Det er registrert søylepunkt i front av garasje som er ført for nært terreng, med resultat i råteskader i trevirke nedre del. Anbefales utbedret.<br>-Alder og normal slitasje på garasje. |

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no



www.bmtf.no

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 1.3 | Drenering |
| | -Tiltak for re-drenering rundt boligen kan ikke utelukkes.<br>-Etablere bedre fall fra grunnmur.<br>-Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger og drensledninger. Kostnadestimat for utbedringer av fuktproblematikk i utforede vegger er ikke prissatt, gjelder kun for undersøkelser. Det er også avgjørende hvilken metode som velges for utbedring.<br>Estimerte kostnader ved ytterligere undersøkelser antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.- |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.- |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | -Vinduer/dører har passert mer en halvpart av sin levetid, kort resterende levetid.<br><br>-Vinduer med fukt og skader på påregnes utskiftet, resterende vinduer har kort resterende levetid.<br><br>-Ved utskifting av vinduer i kjeller må de pusses inn med murpuss. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 9.1.1 | Kjeller Veggenes og himlingens overflater |
| | -Gipsplater i himlinger har u-fagmessig overflate behandling.<br>-Grunnet feil oppbygging av utforede vegger under terreng og påvist fukt i vegger.<br>-Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger.<br>-Årsak kan muligens sees i sammenheng med mangelfull fuktsikring av grunnmur utvendig. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 10.1.3 | Bad leilighet Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Alder på membran har passert sin levetid.<br>-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 10.2.3 | Vaskerom 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Det er registrert bruddskader i belegg ved terskler, dette må erstattes med nytt.<br>-Alder på membran har passert sin levetid. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.- |
| 10.3.3 | Bad 2. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Alder på membran har passert sin levetid.<br>-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 11.1 | Kjøkken leilighet Kjøkken leilighet |
| | -Slitasje/skader som anført og alder på innredning/hvitevarer.<br>Innredning bør påregnes utskifting/fornyet. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Haferkamp & Partnere |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 301240256 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Hanne Tove Djup | Bernhard Nesvik |

| Gateadresse |
| --- |
| Krogen 16 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Sola | 4051 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1989

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 35

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.

## 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

Document reference: 301240256

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | arbeidet utført i 1989, når huset var nytt ingenting etterpå. Svarene på de neste spørsmålene vet jeg ikke!!!!!! jeg svarer ja uten å vite!!!! |
| Arbeid utført av | Sig. Halvorsen |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Vet ikke, men svarer ja! |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Vet ikke, men svarer ja! |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Utført i 1989 når huset var nytt, ingen feil oppstått etterpå |
| Arbeid utført av | Sig. Halvorsen |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Tak på 2 plasser. de er tettet uten at det har oppstått fukt, ref. takstmann som var her i januar 2025. feilene var 1. skrue i belegg på taket kom det vann inn ved regn og sterk vinn fra sørvest! er tettet av Byggservice, Sola. 2. var lufting av kloakk til tak, en skjøte som datt ut, men ingen fuktighet målt av takstmann. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | skiftet i 2021, dokumentasjonen finnes i boligmappa |
| Arbeid utført av | Rasmussen Elektro |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | el-anlegg utført i 2024 av LNETT uten at feil ble funnet. Branntilsyn også i 2024 uten at feil ble funnet. Utført av Rogaland Brann og Redning |

Document reference: 301240256

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: vet ikke hva jeg skal svare!

Arbeid utført av: Huset: Byggservice Sola + Garasje: Brunes (gått konk)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ???? vet ikke hva jeg skal svare

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301240256

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

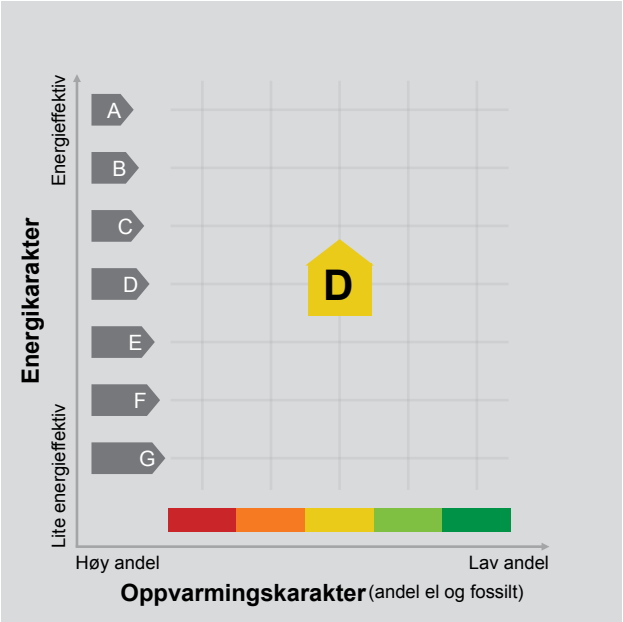
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301240256

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Krogen 16 |
| Postnummer | 4051 |
| Sted | SOLA |
| Kommunenavn | Sola |
| Gårdsnummer | 32 |
| Bruksnummer | 432 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 12241844 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-76315 |
| Dato | 06.02.2025 |




**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.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# REGULERING OG BESTEMMELSER

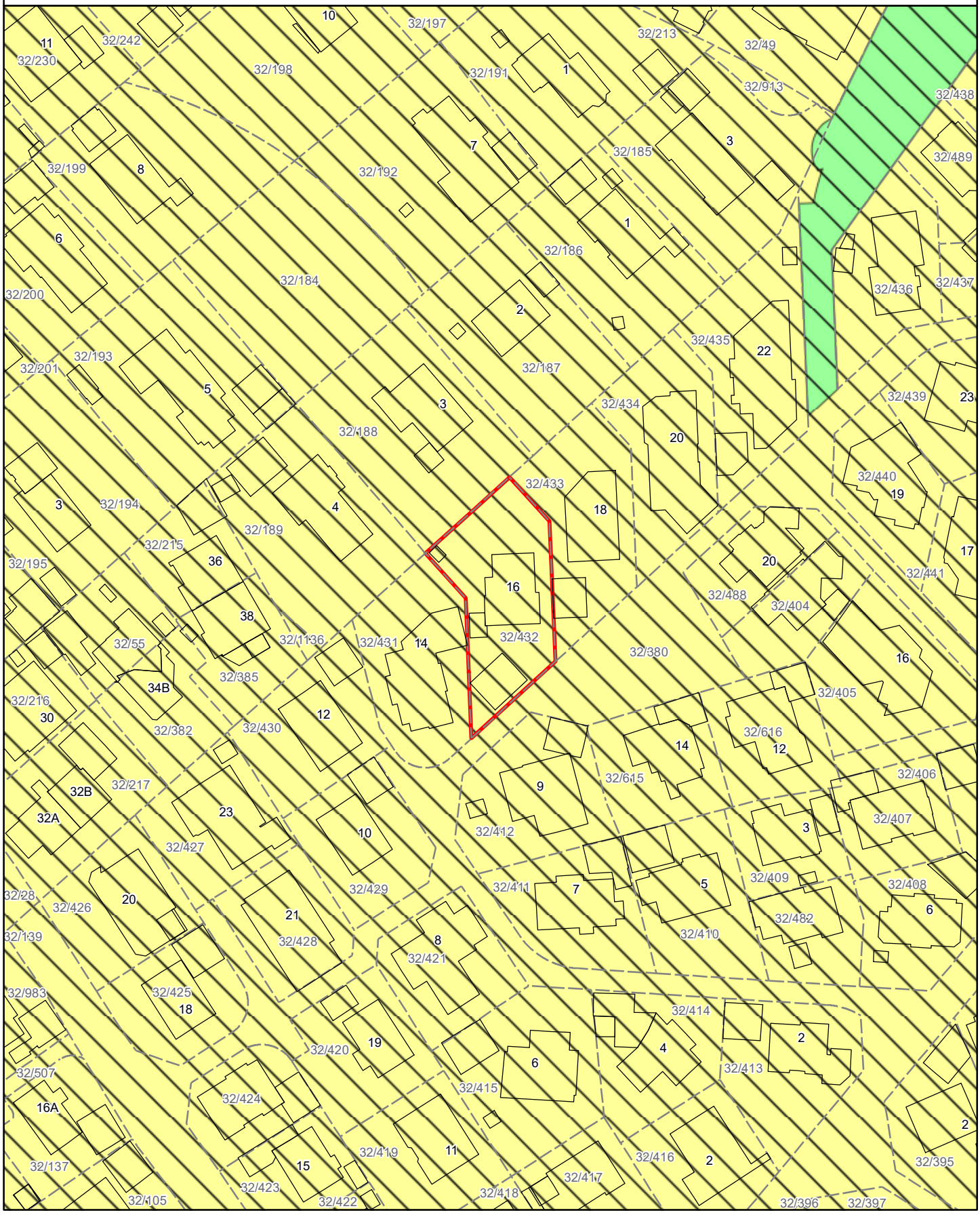
# Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 32/432/0/0
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



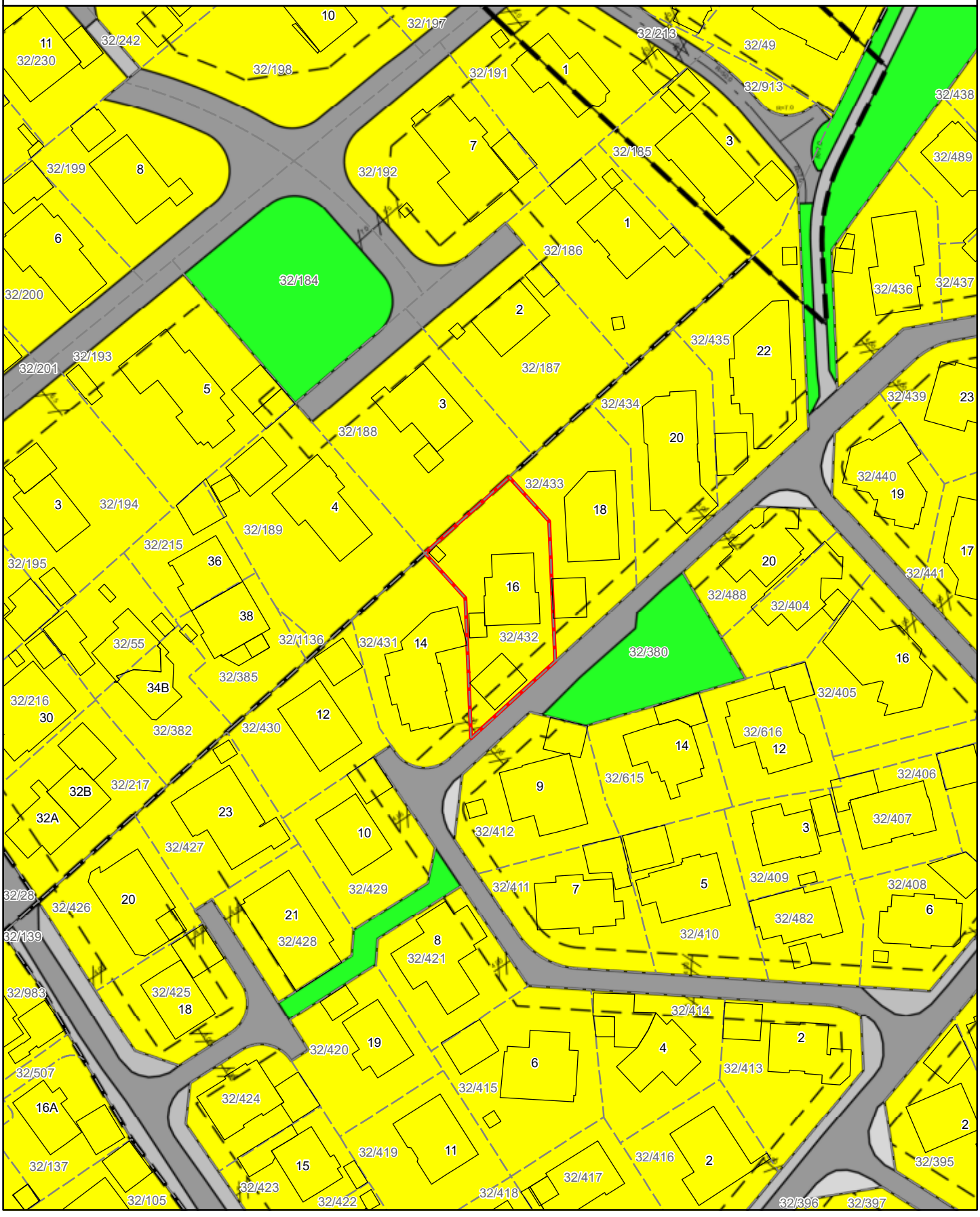
# Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 32/432/0/0
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 0158
Ikrafttredelsesdato: 26.5.1988



1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.05.1988
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

# Reguleringsplan Skadberg øst

Reguleringsbestemmelser

## PlanID 0158

Saksnummer XX/XXXXX

---

### Endringer etter vedtak:

| *Dato* | *Saksnummer* | *Beskrivelse* |
|---|---|---|
| Xx/xxxx | Xx/xxx | |

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist innenfor reguleringsgrensen.

Området reguleres til følgende formål:

BOLIGBEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDE

FRIOMRÅDE

INDUSTRIOMRÅDE

OFFENTLIG OMRÅDE (BARNEHAGE)

§1 BOLIGBEBYGGELSE

a) I området kan det oppføres boliger i en etasje med loftsetasje og tilhørende anlegg, så som garasjer, uthus m.v.

Hver enkelt tomt tillates bebygget med inntil 1/4 av tomtens nettoareal, eksklusiv garasje.

De nye bolighus langs Forusbeen (FV349) må støy isoleres slik at den ekvivalente vegtrafikkstøy ikke overskrider 55-60 dBA. Byggherre må selv sørge for oppsetting av eventuelle støyskjermings-tiltak, slik at dette støynivå ikke overskrides. Eventuell støyskjerm skal oppsettes senest innen nye hus tillates tatt i bruk. Planen for støyskjermingstiltak skal godkjennes av bygningsrådet.

Hus i områdets nordvestre del tillates ikke plassert nærmere grense mot eksisterende boligfelt enn vist med øvre byggegrense p.g.a at husene skal gis utsiktsmulighet m.v.

b) Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Møneretning skal legges i husets lengderetning.

Takoppbygg tillates bare i 50% av takflatens lengderetning. Større takoppbygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende fra takoppbyggets gesims.

c) Garasje inklusiv eventuell bod, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2 og mønehøyde ikke over 4,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Plassering av garasje skal være vist på bebyggelsesplanen selv om den ikke skal oppføres sammen med boligbygget.

For hver hovedleilighet skal det avsettes plass for 1 garasje og opparbeides 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Hybel kan bare innredes i bolighus dersom det avsettes plass for en ekstra garasje. Alle biloppstillingsplassene skal opparbeides og godkjennes før nye leiligheter tillates tatt i bruk.

Bygningsrådet kan tillate at garasje og boder oppføres med takutstikk inntil 1,0 m fra regulert gatekant på kommunale og private veger , dersom det etableres frisikt i en høyde av 0,5 m over vegnivå mellom garasje og vegkant og i en sone målt 15 m foran garasjeport langs vegen og 5 m inn i avkjørsel målt ved garasjeport. Garasje skal i slike tilfeller ikke bygges med garasjeport ut mot gate.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at den gir betryggende siktforhold.

Garasjer og boder kan plasseres med vegg i nabogrense selv om de oppføres som tilbygg til bolighuset og forøvrig innenfor rammen av byggeforskriftene.

d) Boligene skal gis adkomst til det underordnede ledd i vegsystemet. Forusbeen skal være fasadefri.

e) Ingen boligtomt tillates bebygget før det regulerte vegsystem er opparbeidet i h.t. denne reguleringsplan og godkjent opparbeidelsesplan fram til og langs med den tomt som skal bebygges, og ikke før de innregulerte lekeplasser er opparbeidet etter planer godkjent av teknisk etat/parkvesenet.

## §2 FRIOMRÅDE

Friområdene skal nyttes til rekreasjon og lek. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. I friområdene skal det kunne anlegges turstier etter planer godkjent av teknisk etat/parkvesenet.

Lekeplassene skal opparbeides samtidig med at boligfeltet klargjøres for utbygging.

Trafokiosker tillates plassert i friarealer etter planer godkjent av bygningsrådet.

I det regulerte isolasjonsbelte skal det plantes lebeplantning samtidig med at industriområdet klargjøres for utbygging.

## §3 OFFENTLIG BEBYGGELSE

a) I området kan det oppføres bygg i inntil 2 etasjer.

b) Bygningsrådet skal godkjenne bygningens plassering, utforming, takvinkel og takform. Inntil 25% av tomtens areal tillates bebygd.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

c) Bestemmelser om gesims- og mønehøyder og takoppbygg gjelder som for boligbebyggelse (§lb).

d) De ubebygde deler av området skal opparbeides på en parkmessig og tiltalende måte. Det skal avsettes og opparbeides nødvendig parkeringsareal på egen tomt, etter bygningsrådets skjønn.

e) Barnehagetomt kan gis atkomst til veg nordvest for industriområdet fra tomtens sydøstre hjørne.

## §4 INDUSTRIOMRÅDE

a) Det regulerte industriareal kan nyttes til forskjellige former for ervervsvirksomhet så som kontor- og servicebedrifter med nødvendig lagervirksomhet og lettere industriell virksomhet m.v., som ikke medfører støy, lukt eller skjemmende utendørslagring. Bygningsrådet kan forby virksomhet i området som kan bli til sjenanse for tilliggende boligområde.

b) Bygninger kan oppføres i maksimum 4 etasjer med gesimshøyde ikke over 13,0 m. Mønehøyde skal ikke være over 13,0 m.

Det forutsettes at industriområdets vestre del utplaneres til ca kote 16,00 før utbygging igangsettes.

c) Inntil 50% av det enkelte tomteareal tillates bebygd.

d) Det skal etableres minst 1 parkeringsplass pr. 50 m2 brutto gulvareal, samt nødvendig plass for av- og pålessing av varer på egen grunn. Bygningsrådet kan skjerpe disse krav for enkelte typer virksomhet, dersom dette, etter bygningsrådets skjønn, er nødvendig for å få tilfredsstillende parkeringsdekning.

e) Skjemmende utendørslagring tillates ikke.

f) Bygningsrådet kan kreve detaljert tomtedelingsplan for hele eller deler av arealet før byggetillatelse utstedes. Planen skal bl.a. vise parkeringsforhold, tomtegrenser, atkomst og avkjørselsforhold m.v.

g) Fra industritomtene tillates det bare etablert avkjørsler til innregulert veg øst for området. Avkjørsler til denne veg skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre, med frisiktsoner målt 5 m inn i avkjørsel og 40 m langs vegen på begge sider av avkjørsel. Avkjørsler til vegen skal godkjennes av bygningsrådet og skal avgrenses med kantstein. Bredde på avkjørsel skal maksimum være 7,0 m.

h) De respektive industritomter kan innegjerdes etter planer godkjent av bygningsrådet. Generelt bør inngjerding unngås. Markering av eiendomsgrense bør skje ved rabatter, beplantning e.l.

i) De ubebygde deler av områdene skal opparbeides og vedlikeholdes på en parkmessig tiltalende måte. Internt trafikkareal skal belegges med fast dekke. Hver enkelt tomt skal avgrenses mot offentlig veg med rabatt/kantstein. Del av industritomt hvor det er regulert frisiktsone, skal skilles fra resten av tomten med kantstein og opparbeides/vedlikeholdes som plen.

j) Sammen med byggeanmeldelsen skal det sendes inn opparbeidelsesplan for den ubebygde del av tomta. Bygningsrådet skal påse at den parkmessige behandling og trafikksikkerhetsforholdene blir tilfredsstillende.

## §5 TRAFIKKOMRÅDER

a) Innenfor de på planen viste frisiktssoner, og frisiktssoner i tilknytning til private avkjørsler, skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over de tilstøtende vegers høyde. Innenfor sonene tillates det ikke beplantning e.l. som kan hindre sikten.

b) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. I avkjørsel til offentlig veg skal det være frisikt på begge sider av avkjørsel. Frisiktsonene måles 3 m inn i avkjørsel og 10 m langs vegkant på offentlig veg.

c) Der innregulert gangveg munner ut i offentlig kjøreveg, skal det oppsettes bøyle arrangement for å hindre uønsket kjøring med motorkjøretøyer på gangveg.

d) Forusbeen (FV349) skal være fasadefri.

e) Frisiktsoner i gatekryss i boligfeltet skal opparbeides med opphøyet kantstein og asfalteres.

## §6 FELLESBESTEMMELSER

a) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling og skal opparbeides parkmessig.

b) Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet. De tillates plassert i alle områder for bebyggelsesformål.

c) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 29.12.1969
Dato for siste endring: 20.10.1976

# Reguleringsplan for Solakrossen med omliggende arealer

Reguleringsbestemmelser

## PlanID 0005

Saksnummer XX/XXXXX

---

### Endringer etter vedtak:

| *Dato* | *Saksnummer* | *Beskrivelse* |
|---|---|---|
| DD.MM.ÅÅÅÅ | xx/xxxxx | xx |

§ 1

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

I Fellesbestemmelser for byggeområder.

§2

1.

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

2.

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

§ 3

1.

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

2.

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

3.

Utvendige farger og materialer skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Ved byggemelding skal innsendes kotert situasjonskart som nøye viser hvorledes tomten tenkes planert . Bygningsrådet kan kreve planeringens høyde og utforming langs vei sammenarbeides for flere tomter på rad slik at tomterekkens avslutning mot veier danner et harmonisk hele.

§ 5

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

§ 6

1.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal mest mulig bevares.

2.

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

§ 7

1.

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

2.

For bebyggelsen skal det avsettes tilstrekkelig plass til bilparkering, varetransport og vareinntak på egen tomtegrunn.

Bygningsrådet fastsetter kravene til parkering, hvor disse ikke fremgår særskilt av reguleringsbestemmelsene.

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

§ 8

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

II Arealer for boligbebyggelse

§ 9

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

§ 10

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

§11

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

§ 12

Bygningene kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden måles fra ferdig planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate, skal ikke overstige 4 m for 1- etasjes bygning, og 5 m for 1 ½ etasjes bygning og 6 m for 2-etasjes bygning.

§ 13

1.

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

2.

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

3.

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

4.

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

§ 14

1.

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

2.

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

§ 15

Tett boligbebyggelse skal fortrinnsvis bestå av konsentrerte former for småhusbebyggelse.

§ 16

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

§ 17

Bygningene kan oppføres i inntil 11/2 etasje, med største gesimshøyde 6 meter.

III Arealer for forretningsbebyggelse

§ 18

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

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

§19

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

§ 20

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

§ 21

1.

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

§ 22

1.

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

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

2.

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

§ 23

1

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

2.

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

§ 24

1.

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

2.

Felles gårdsplass deles i særskilte deler som tilskjøtes de tilstøtende eiendommer respektive eiere.

Delenes størrelse fastsettes i forhold til det samlede etasjeareal vedkommende eiendom kan bebygges med.

3.

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

## IV. Arealer for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan nyttes til offentlig administrasjon og tjeneste- yting og til sosiale, kulturelle eller religiøse formål.

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

§ 26

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

§ 27

Ved disponeringen av arealene skal det legges vekt på tilpassingen til reguleringsplanen som helhet, og særlig på en hensiktsmessig tilknytning til det regulerte veisystem.

I nødvendig utstrekning skal gangstier, åpne for publikum, kunne anlegges over arealer for offentlig bebyggelse, for å sikre sammenhengen i gangveisystemet.

## V. Arealer for industri.

§ 28

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

§ 29

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

§ 30

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

§ 31

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

§ 32

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

VI. Arealer for bensin- og bilserviceanlegg.

§ 33

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

§ 34

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

VII. Friområder.

§ 35

1.

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

2.

Transformatorstasjoner kan oppføres etter de samme regler som i byggeområder.

3.

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

§ 36

1.

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

2.

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

VIII. Spesialområder (fortidsminner).

§ 37

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

§ 38

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

§ 39

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

# KOMMUNALE OPPLYSNINGER

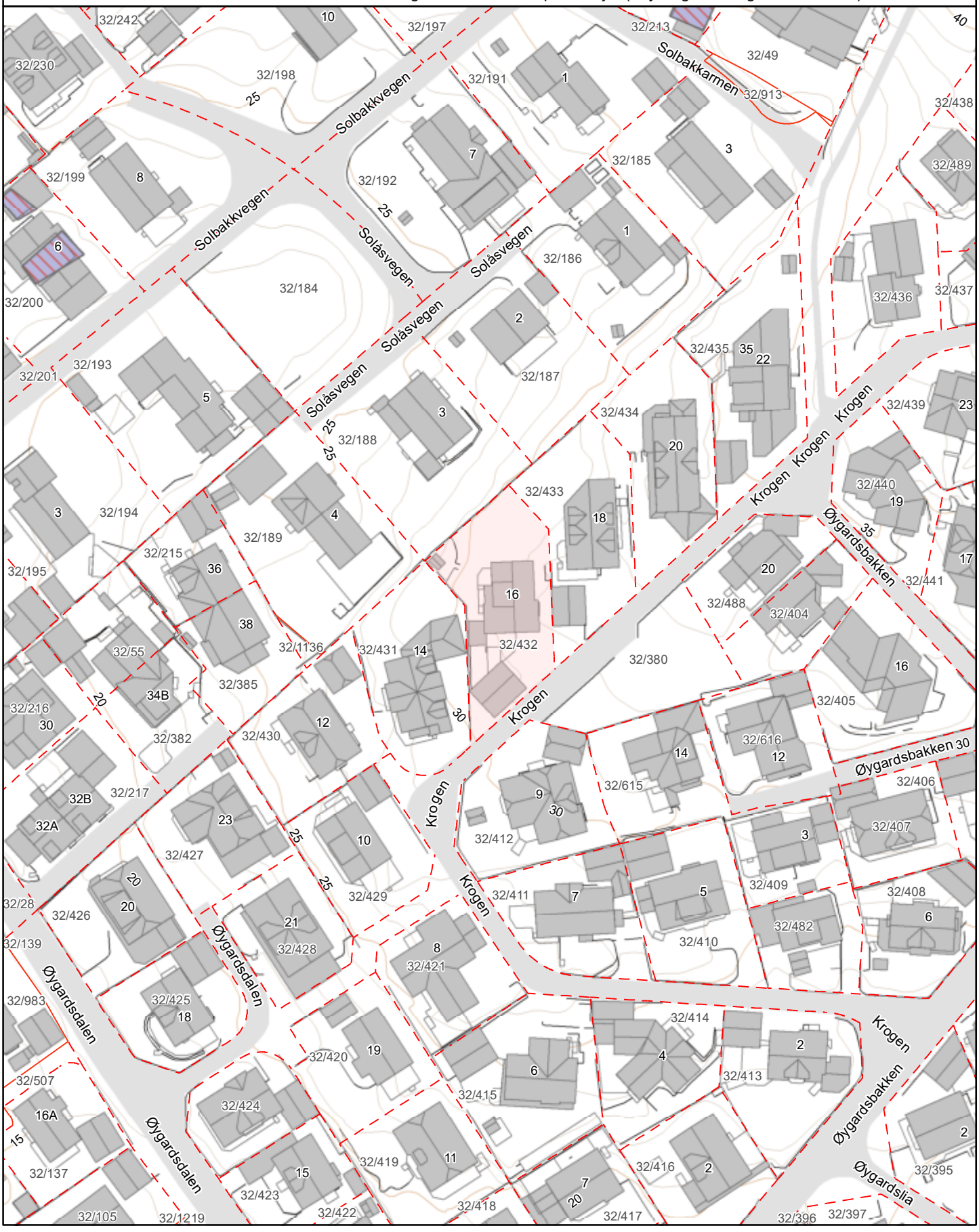
# Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 32/432/0/0
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



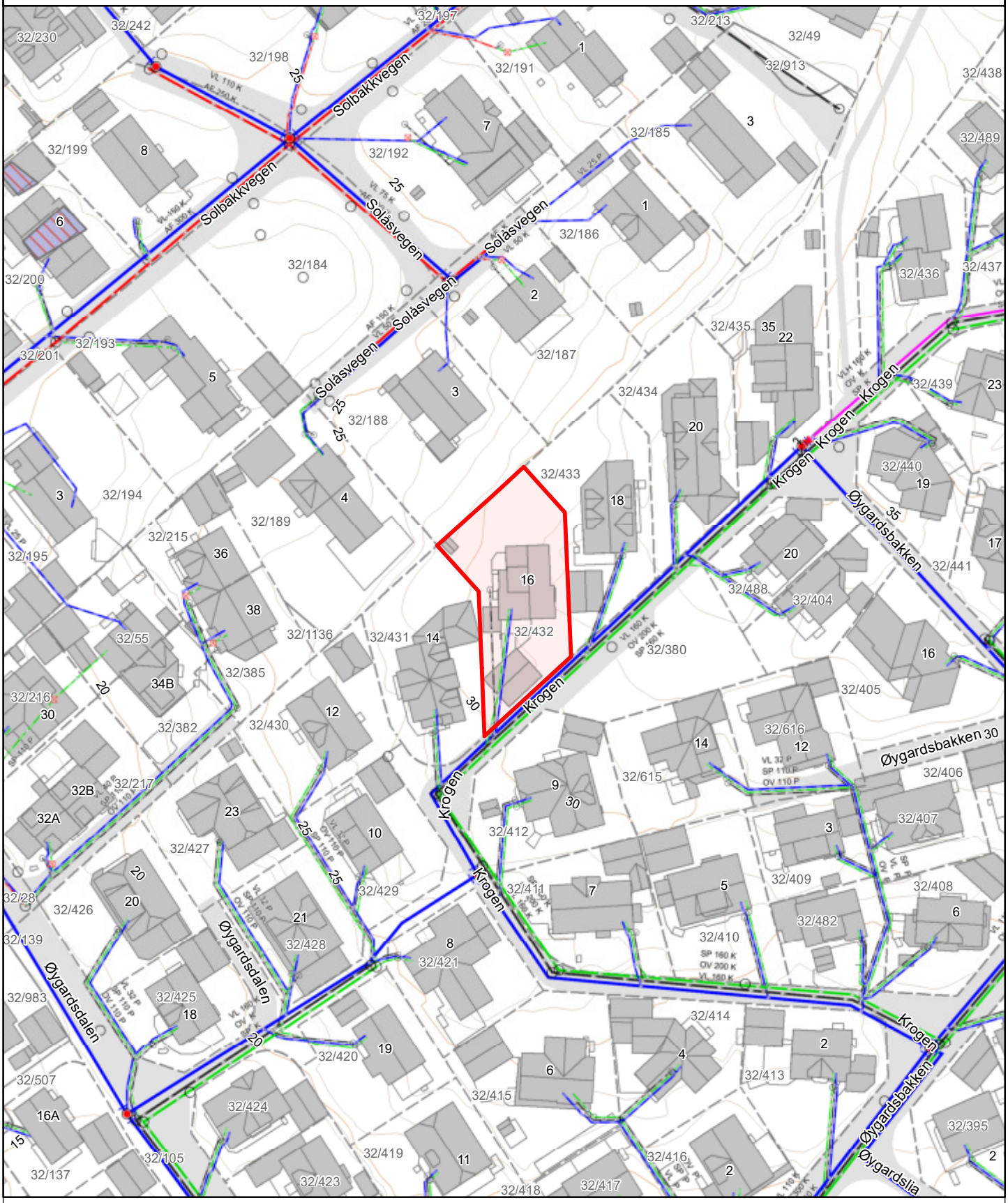
# Vann- og avløpskart

Sola kommune

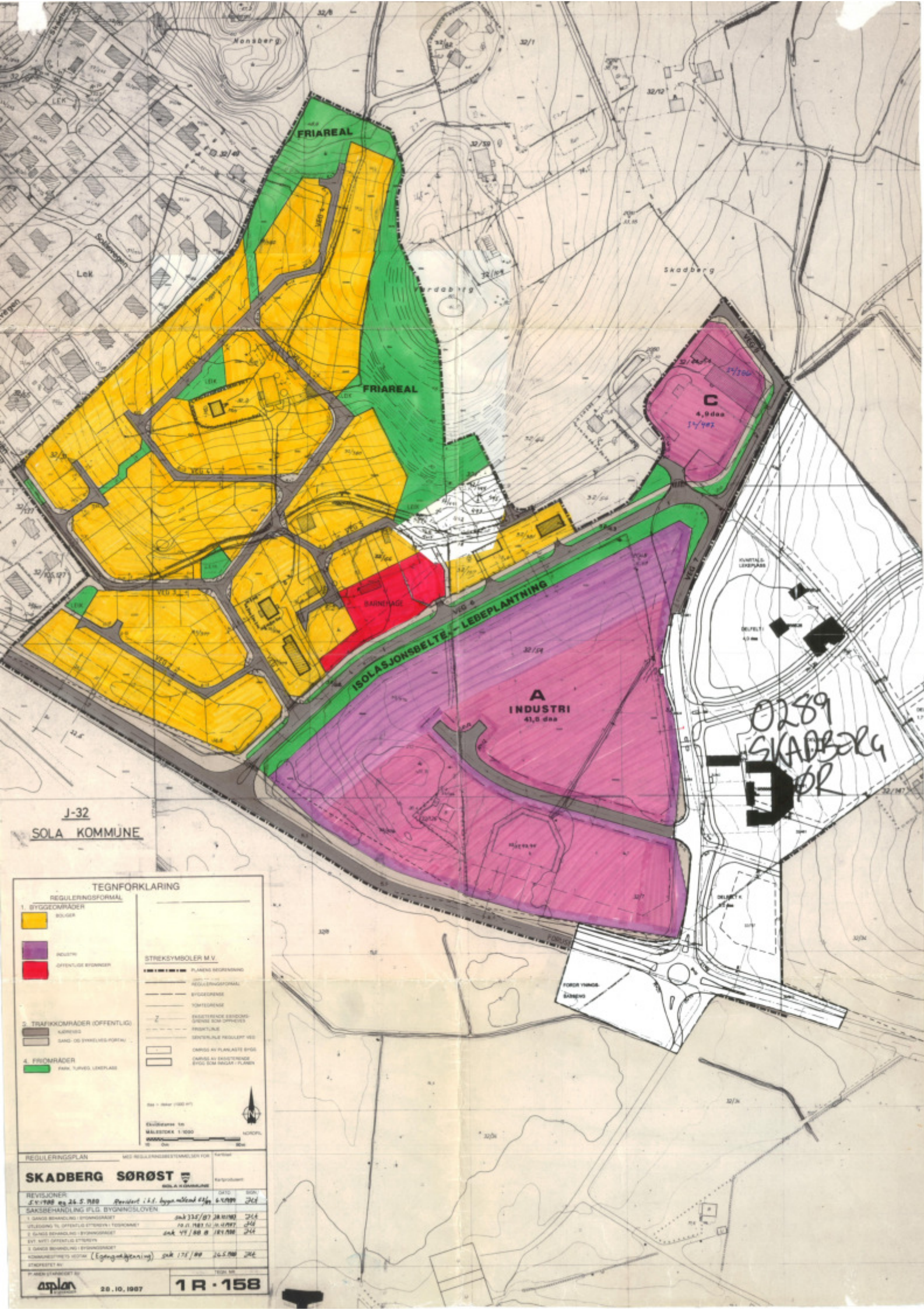
N

Adresse:
Gnr/Bnr: 32/432/0/0
Dato: 2025-03-19
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.




Vannledning
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk


FRIAREAL
FRIAREAL
C
4,9daa
A
INDUSTRI
41,8 daa
ISOLASJONSBELTE – LEBEPLANTNING
BARNEHAGE
Skadberg
Lek
J-32
SOLA KOMMUNE
0289
SKADBERG
ØR
TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
KJØREVEG
GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEKEPLASS
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
MÅLESTOKK 1:1000
REGULERINGSPLAN
SKADBERG SØRØST
SOLA KOMMUNE
REVISJONER
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN
1. GANGS BEHANDLING / BYGNINGSRÅDET
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN / TEDPOMMET
2. GANGS BEHANDLING / BYGNINGSRÅDET
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
3. GANGS BEHANDLING / BYGNINGSRÅDET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (Egengodkjenning)
STADFESTET AV
asplan
28.10.1987
1 R · 158

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.03.2025 15:13

## Eiendom 1124-32/432

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 25.01.1989 | Andel | |
| Kommunenr | 1124 | Oppgitt areal | 724 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 32 | Beregnet areal | 724,4 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 432 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Krogen 16 | 4051 Sola | Sande-Skadberg | Sentrum | Sola |

## Forretninger (1)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 25.01.1989 | Kart- og delingsforretning | 1124-32/380 | Avgiver | -724 |
| | | 1124-32/432 | Mottaker | 724 |

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 12242476 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 03.02.1990 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | 19.05.1993 | Areal, annet (bruk/brutto) | 39/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 39/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 39/0 | 39/0 |

### Bygg 2 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 12241844 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 25.04.1989 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 250/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 29.09.1989 | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | Elektrisk |
| Boliger | 2 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 250/0 | Energikilde | Elektrisitet |
| Etasjer | 3 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 98/ | Har heis | Nei |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 182 | 5 | 2 | 1 | Kjøkken |
| U0101 | | Underetasje | 68 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 94/0 | 0/0 | 94/0 |
| H02 | Hovedetasje | 0 | 65/0 | 0/0 | 65/0 |
| U01 | Underetasje | 1 | 91/0 | 0/0 | 91/0 |

(Kommune)

Sola

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-85 § 99 nr 2 og 3

Anmelder

Byggherre

Bernhard Hesjedal

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| | 32 | 432 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Deres søknad | Dato 19/5-89 | | |
| Arbeidets art | Nybygg | | |
| Byggets art | Bolig | | |
| Behandling/ vedtak | | Vedtak dato | Saksnr. 198/89 |

**Merknader**

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: hoveddasje + loft

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført Diverse monteringer på alle plan. Innredningsplaner for kjelleretasjen m/redegjørelse for oppbygging av lydvegger/tak. Montere terrasse trapper. Håndlistringslister i alle trapper. Våtroms-belegg. Slokkeutstyr - røkvarsler. Dør må anordnes tetningsfall fra hus.

Dette arbeidet må være fullført innen: Snarest

## UNDERSKRIFT

| Sted | Dato | Sign. / Stempel |
|---|---|---|
| Sola | 5/9-89 | Svein A Andersen |

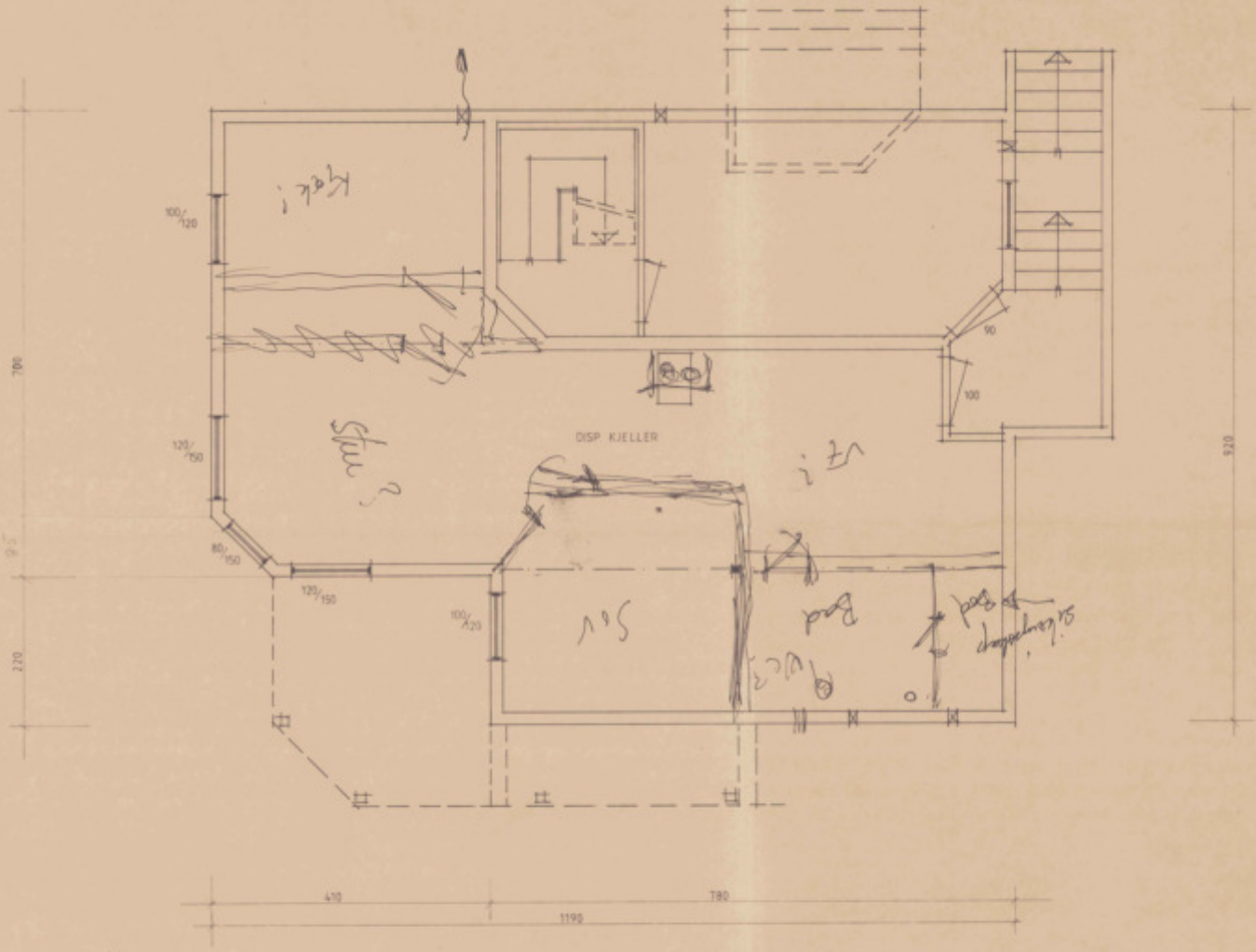
**KOPI SENDT**

| | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| ☒ ansvarshavende | Henrik Mokland | Byggservice A/S 4050 Sola |
| ☐ andre | Navn | Adresse |
| | Navn | Adresse |
| | Navn | Adresse |

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511

# TEGNINGER



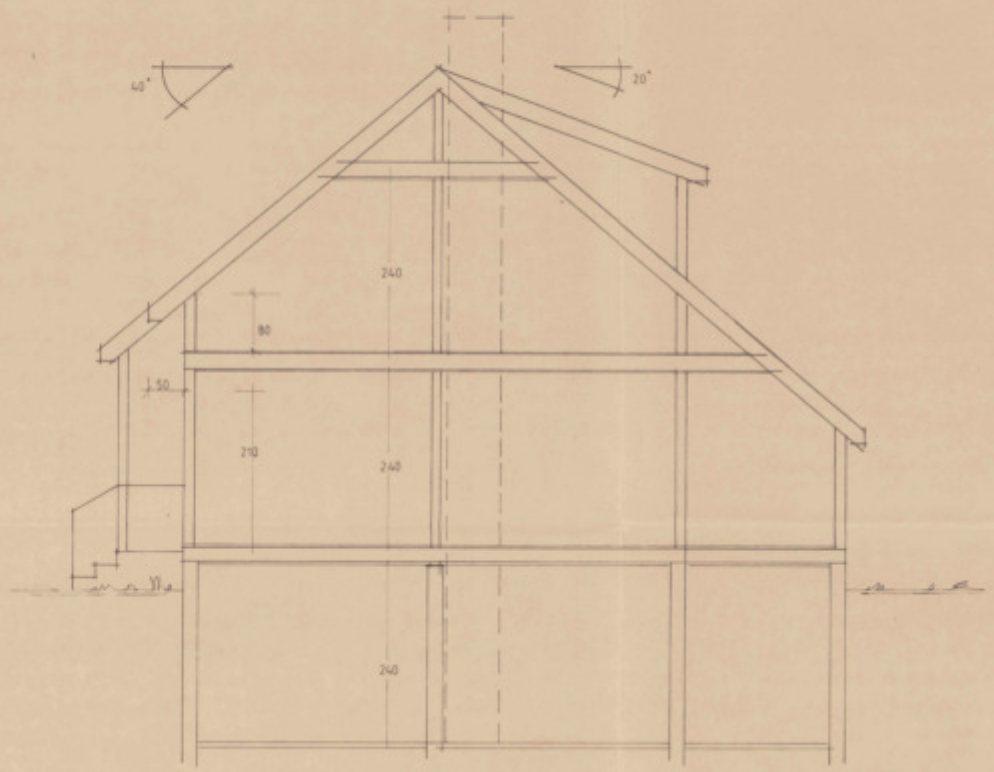

KJELLERPLAN

Teknisk etat
Sola
17 MARS 1989
A.nr L.nr

| REG. NR. | HUSTYPE | TEGN. NR | BYGGHERRE | TEGN. |
|---|---|---|---|---|
| | ENEBOLIG | MÅL 1:50 / BLAD | DJUP/NESVIK<br>BYGGEPLASS<br>TOMT 432 | 150389 T.M.L.<br>REV. |

BYGG Service
FERDIGHUS - ENTREPRENØRFIRMA
TELEFON (041) 65 10 44 - 4050 SOLA

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




SNITT

Teknisk etat
Sola
17 MARS 1989
A.nr J.nr

| REG. NR. | HUSTYPE | TEGN. NR | BYGGHERRE | TEGN. |
|---|---|---|---|---|
| | | | DJUP/NESVIK | 150389 TA1 |
| | | MÅL 1:50 BLAD | BYGGEPLASS SKADBERG TOMT 432 | REV. |

BYGG Service
FERDIGHUS - ENTREPRENØRFIRMA
TELEFON (04) 65 10 44 - 4050 SOLA

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




LOFTSPLAN

Teknisk etat
Sola
17 MARS 1989
A. nr J. nr

| REG. NR. | HUSTYPE | TEGN. NR. | BYGGHERRE | TEGN. |
|---|---|---|---|---|
| | ENEBOLIG | MÅL 1:50 BLAD | DJUP / NESVIK | 150389 TM. |
| | | | BYGGEPLASS SKADBERG TOMT 432 | REV. |

BYGG Service
FERDIGHUS - ENTREPRENØRFIRMA
TELEFON (043) 65 10 44 - 4050 BOLA

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




FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST




FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

ARKIV

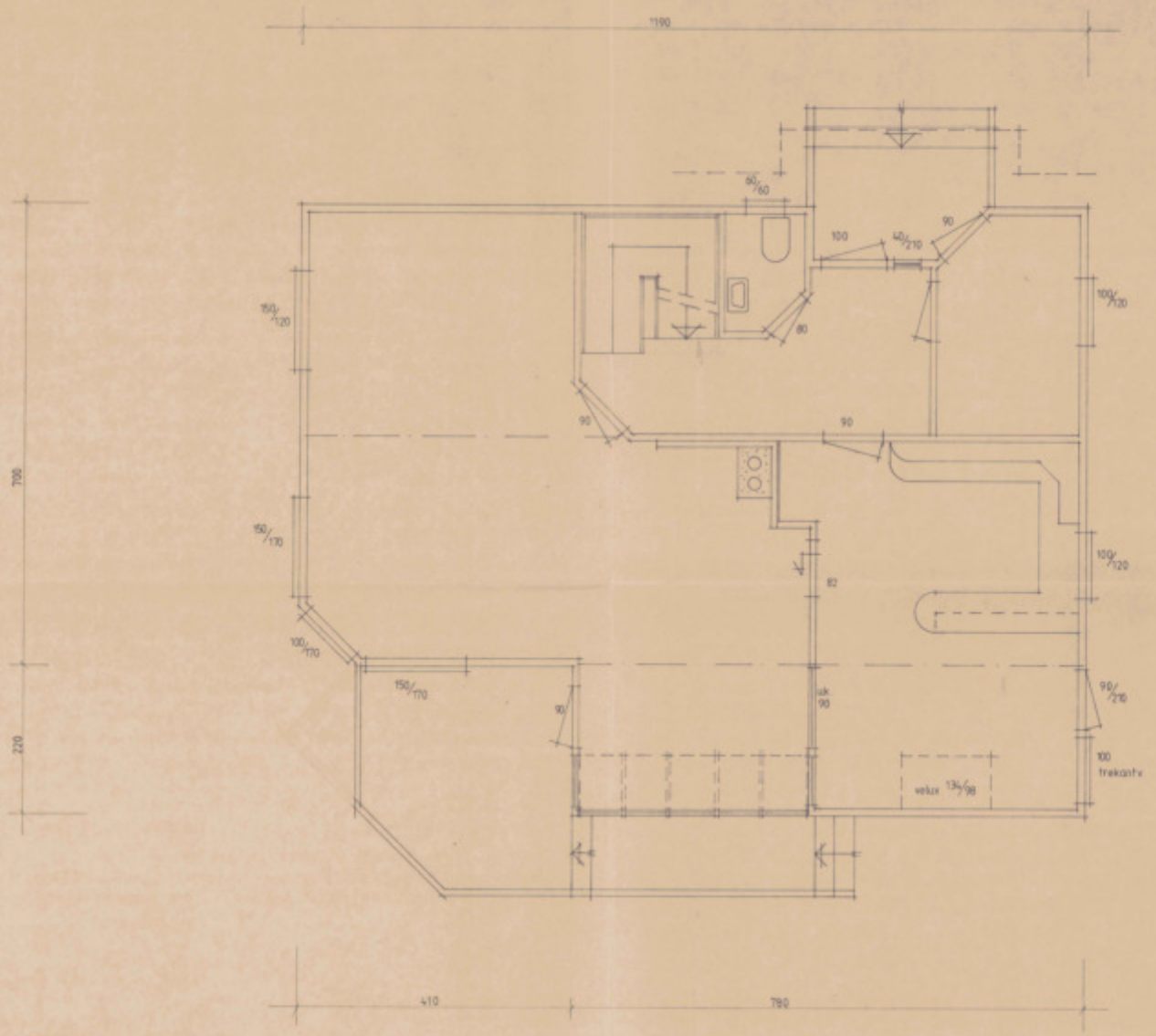
TOPP GRUNNMUR kt 33,0

Teknisk etat
Sola
17 MARS 1989
A.nr J.nr

| REG. NR. | HUSTYPE | TEGN. NR. | BYGGHERRE | TEGN. |
|---|---|---|---|---|
| | ENEBOLIG | MÅL 1:100 / BLAD | HANNE TOVE DJUP OG BERNHARD NESVIK<br>BYGGEPLASS<br>SKADBERG SØR-ØST, TOMT 432 | 150389 TA-1<br>REV. |

BYGG Service
FERDIGHUS - ENTREPRENØRFIRMA
TELEFON (051) 65 10 44 - 4050 SOLA

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




HOVEDPLAN

ARKIV

11.70 x 9.00 = 105
÷ 2.40 x 4.10 = 9
÷ 2 = 2

98 m²

loft 11.7 x 5.2 = 60.8
+ 12.5 x 3.4 = 8.3
65,1

kjølle 11.5 x 8.8 = 101
÷ 4.1 x 2.2 = 9
1 = 1

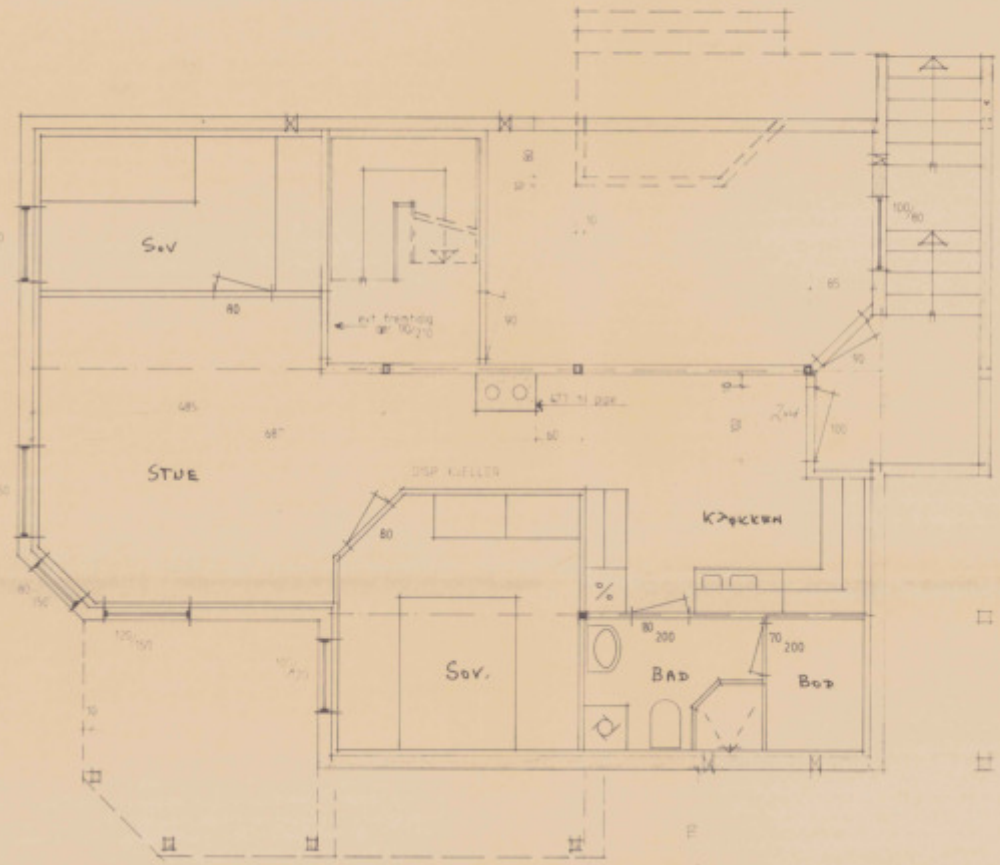
Teknisk etat
Sola
17 MARS 1989
A.nr
L.nr
91

| REG. NR. | HUSTYPE | TEGN. NR | BYGGHERRE | TEGN. |
|---|---|---|---|---|
| | ENEBOLIG | MÅL 1:50 / BLAD | HANNE TOVE DJUP, B. NESVIK<br>BYGGEPLASS<br>SKADBERG, TOMT. 432 | 150389 T.H.<br>REV. |

BYGG Service
FERDIGHUS - ENTREPRENØRFIRMA
TELEFON (051) 65 10 44 - 4050 SOLA

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

Anderson !




Teknisk etat
Sola
- 4 JAN. 1990
A.nr
Løp

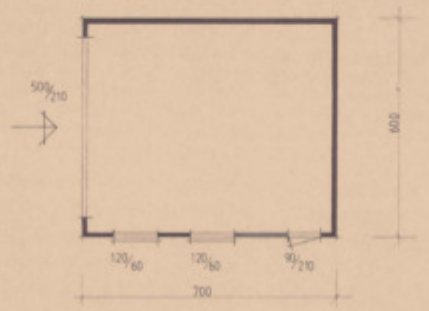
SOLA BYGNINGSRÅD

KJELLERPLAN

| REG. NR. | HUSTYPE | TEGN. NR | BYGGHERRE | TEGN |
|---|---|---|---|---|
| | ENEBOLIG | MÅL 1:50 / BLAD | DJUP/NESVIK<br>BYGGEPLASS<br>TOMT 432 | 150389 TA-1<br>REV. 050489 TA-1<br>020589 TA-1 |

BYGG Service
FERDIGHUS - ENTREPRENØRFIRMA
TELEFON (044) 65 10 44 - 4050 SOLA

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

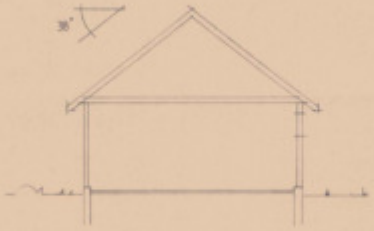




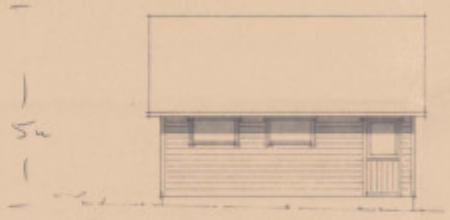

NORD - ØST



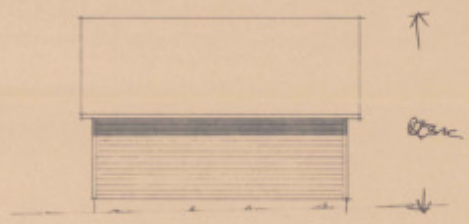
SØR - VEST




SNITT :




NORD - VEST



SØR - ØST

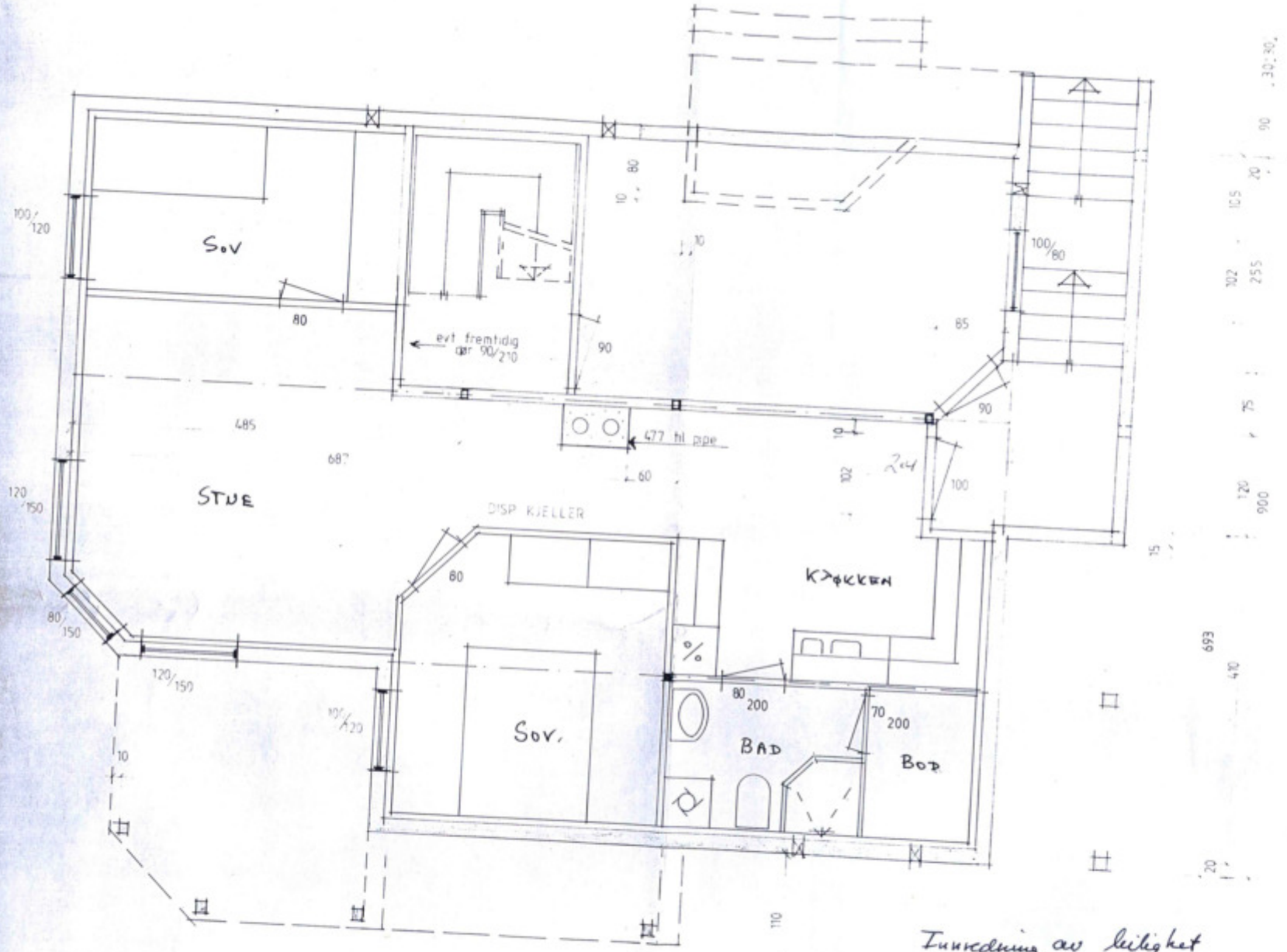
Teknisk etat
Sola
- 5 JUNI 1989
A.nr J.nr

Teknisk etat
Sola
2 2 MAI 1989
A.nr J.nr

| REG. NR. | HUSTYPE | TEGN. NR. | BYGGHERRE | TEGN. |
|---|---|---|---|---|
| | GARASJE | | HANNE TOVE DJUP, BERNHARD NESVIK | 190589 T.M. |
| | | MÅL 1:100 / BLAD | BYGGEPLASS: TOMT 432 | REV. |

BYGG Service
FERDIGHUS - ENTREPRENØRFIRMA
TELEFON (051) 65 10 44 - 4050 SOLA

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



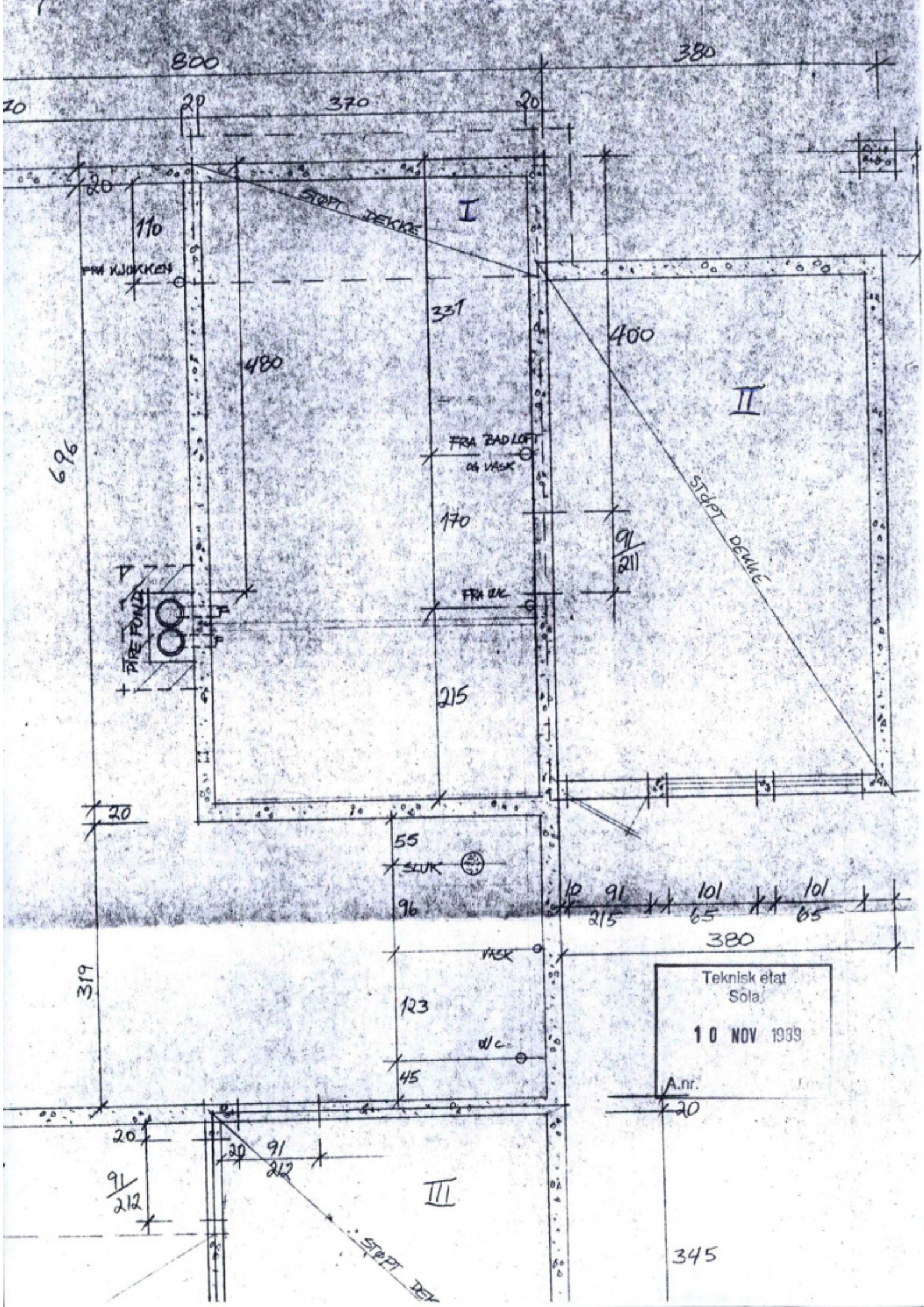

SOLA BYGNINGSRÅD

Innredning av leilighet i underetasje

Djup/Nesvik

32/432

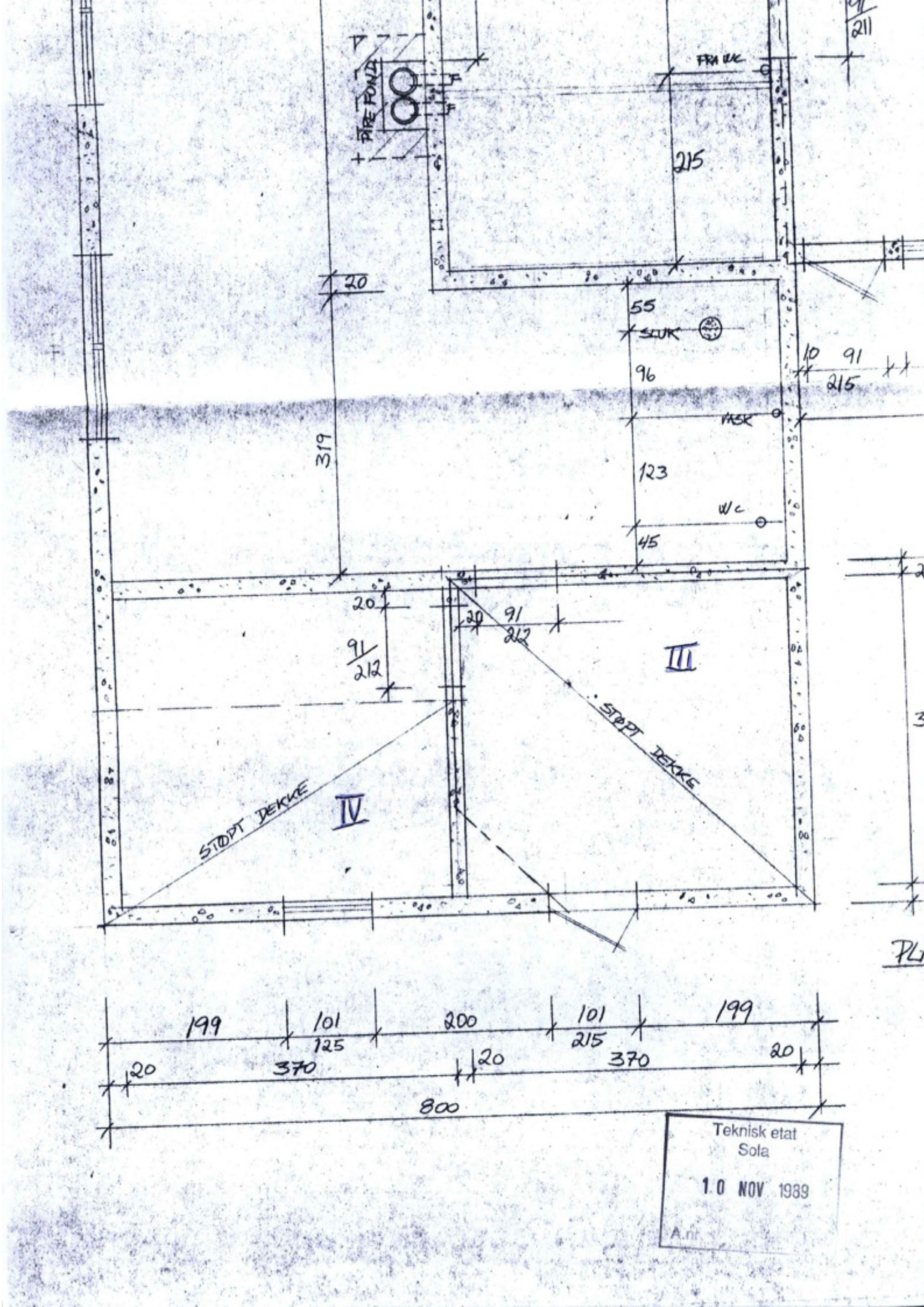
2/5-89




Teknisk etat
Sola

10 NOV 1939

A.nr.


211
FRA BK
215
BRANNPUMPE
20
55
SLUK
10
91
215
96
MASK
319
123
W/C
45
20
20
91
212
91
212
III
IV
STØPT DEKKE
STØPT DEKKE
199
101
125
200
101
215
199
20
370
20
370
20
800
Teknisk etat
Sola
10 NOV 1989
A.nr.

# SERVITUTTER

# SKJØTE

Rett gjenpart bekreftes
Den norske Creditbank
IFLG. SPESIALFULLMAKT

DAGBOKFØRT
18.10.89 10562
SORENSKRIVEREN I
JÆREN

## SOLA KOMMUNE

overdrar med dette til Hanne Tove Djup

født: 040261 Personnummer: [redacted]

eiendommen

gnr. 32 bnr. 432

i SOLA KOMMUNE

Kjøpesummen: Kr.....~~214,825,50~~.....

er oppgjort på avtalt måte.

Særlige betingelser:

1.a. Sola kommune har forkjøpsrett til tildelte tomter i 5 år fra tildeling unntatt ved overdragelse til ektefelle eller innbyrdes bytte av tomt.

b. Sola kommune har også forkjøpsrett til bebygde tomter i 5 år fra tildeling. Denne forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende ved overdragelse av bebygde tomter til eierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre personer som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved bytte av bolig i Sola eller de 7 omliggende kommuner (Stavanger, Sandnes, Randaberg, Gjesdal, Time, Klepp og Hå.)

Ved prisfastsettelsen for forkjøpsrett etter punkt a, skal den pris tomten er solgt for, legges til grunn.

Prisfastsettelsen for bebygd tomt fastsettes ved at opprinnelig pris for bygningen indeksreguleres, mens tomter settes til opprinnelig salgspris.

Ved beregningen av prisfastsettelse for bygning (på tildelt tomt) tas hensyn til utført egeninnsats.

Dersom kommunen avstår fra å gjøre bruk av forkjøpsretten mot å godkjenne kjøper, skal det ikke tas hensyn til pris dersom salget skjer p.g.a. kjøp av ny bolig på det private marked.

c. Ved bortleie av eiendommen utover 6 måneder i den under punkt a og b nevnte 5-års periode, skal leieforholdet godkjennes av Sola formannskap.

d. Foranstående klausul under punktene a - c skal ha prioritet etter de lån i Den Norske Stats Husbank eller Statens Landbruksbank som til enhver tid hviler på eiendommen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/10562/44
Uthentet 2025-04-01 13:14


2. Stempel-, tinglysnings- og oppmålingsgebyr betales av kjøperen.

3. Grunnarbeidet på tomten må være påbegynt senest 1 - ett - år etter at kjøpekontrakten er undertegnet, og selve huset oppå grunnmur påbegynnes senest 2 - to - år etter kjøpekontraktens dato. Blir ikke disse forpliktelser etterkommet, har Sola kommune rett til å ta tomten tilbake til den pris den er solgt for, pluss eventuell godtgjørelse for rydding og graving etc., etter avtale eller etter takst av lensmannen i Sola minus kr. 1.000,- - kronerettusen 0/100-.

   Stempel- og tinglysningsgebyr for tilbakeskjøting betales av kommunen.

4. Tomten er begrenset i henhold til målebrev. Hvor tomten grenser til veg, off.plass o.l.,kan det arrangeres skråning/skråningsareal inn på tomtens grunn med skråningsforhold fastlagt av kommunen. Skråningsforholdet tillates ikke endret uten godkjenning av kommunen.

5. Annen tomt i byggefeltet har rett til å krysse tomta for framføring av vannledning og avløpsledninger etter anvisning og godkjenning av teknisk etat.

   Dette gjelder også rett til å ha de samme ledninger liggende på respektive tomt.

6. Hvor det etter kommunens avgjørelse finnes nødvendig, har kommunen rett til vederlagsfritt å sette opp og ha stående gatenavnskilt på de respektive tomter.

7. I offentlige vegkryss kan bygningsrådet forlange fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum etter gjeldende normer. Dette kan medføre at hekk, gjerde e.l. langs veg i krysset må trekkes lengre inn på tomta enn regulert gatekant. Utstikking av slike frisiktlinjer vil bli foretatt etter nærmere avtale med teknisk etat.

8. Sola kommune har stedsevarende rett til å ha liggende det offenlige vann- og avløpssystem som evt. er anlagt på eiendommen, samt rett til ferdsel for framtidig inspeksjon og ettersyn av dette.

   Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg av noe slag over eller ved ledningene i en avstand av 1,5 meter regnet fra ytre kant rør.

   Dette beltet må ikke nyttes slik at vann- og/eller avløpssystemet utsettes for skade eller fare, f.eks. ved graving.

   Tilplanting av pryd- og bærbusker, hekker, fruktrær, mindre trær o.l. er tillatt.

   Det må ikke utenfor byggeforbudsbeltet foretas sprengning eller fjerning av stein, røtter e.l. på en slik måte at det kan oppstå skade eller fare for vann- og/eller avløpssystemet. Slike arbeider kan utføres uten ansvar for grunneieren dersom denne på forhånd varsler teknisk etat og utfører arbeidet etter deres anvisning.

Konsesjonsfritt i henhold til paragraf 5 nr. 3 i lov av 31.5.1974 nr. 19.

SOLA, 14.4.89

Håkon Reg.....
- ordfører-

# 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**:
Krogen 16
Gnr. 32 Bnr. 432 i Sola kommune

**Oppdragsnummer:**
301-24-0256


**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