RODAMYRKROKEN 19

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport enebolig

Rodamyrkroken 19
4056 Tananger



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
20	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 17/12/2024

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. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * 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: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse 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: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:4, Bnr: 379
Hjemmelshaver:	Svein Arild/Astrid Jørstad Knudsen
Tomt:	586 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1997
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.12.2024
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 2 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Svein Arild/Astrid Jørstad Knudsen
Tilstede under befaringen:	Svein Arild/Astrid Jørstad Knudsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med terrasser, noe gruslagt og oppstillingsplass for biler i front/side av boligen.
Oppført en frittstående garasje med belegningsstein i gårdsrom.

©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 og betongdekke mot kjeller.

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:
Kommunale opplysninger er mottatt og gjennomgått.
Eiendomsverdi.
Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått.
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 panel.

Gulv har for det meste parkett/laminat, furugulv og gulv i våtrom har fliser samt entre og trappegang kjeller. Bad kjeller har vinyl-belegg på gulv.

Våtrom har malt våtromstrie og fliser på vegger, tak har panel.

Innvendige dører er i furu (fyllingsdører)
Innvendig trapp er i furu, tette trinn i trapp til kjeller.

Kjøkkeninnredninger har slette/profilerte fronter med hvitevarer.

Trykkvannsledninger er i kobber og avløp i plast.

Takhøyde kjeller er målt i stue til 236 cm.
Takhøyder 1. etasje er målt til ca. 238 cm. målt i entre.
Takhøyder 2. etasje er målt fra 75-332 cm. målt i stue.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ny vedovn i 2022
Ny varmepumpe 2021
To vinduer er skiftet i 2. etasje 2017.
Ett vindu er skiftet i 1. etasje 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	65			9	61	4
Kjeller Hoveddel	37				7	30
1. Etasje	107			77	107	
2. Etasje	89			8	89	
SUM BYGNING				94	264	34
SUM BRA	298					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående garasje med bod.		34				34
Garasje i bolig	25					25
SUM BYGNING		34				59
SUM BRA	25					

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

BRA-i:
KJELLER LEILIGHET
Entre 2 soverom, bod, kjøkken, stue og bad.

KJELLER HOVEDDEL.
Trappegang, 3 boder.

1. ETASJE.
Entre, gang, vaskerom, wc-rom, bad, soverom, stue og kjøkken.

2. ETASJE.
Gang, stue, bad og 3 soverom.

BRA-e:
Frittstående garasje.

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, i tillegg har samtlige plan flere skåvegger og ut/innhukk.

Kjeller leilighet.
BRA-i inngår med 65 kvm. 61 P-rom og 4 kvm. S-rom.
TBA er oppmålt til 9 kvm. terrasse i front av boligen.

Kjeller hoveddel.
BRA-i inngår med 37 kvm. 7 kvm. P-rom og 30 kvm. S-rom. Veggtykkelse mellom leilighet og hoveddel inngår i arealet til hoveddel med 3 kvm.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 107 kvm. P-rom.
TBA er oppmålt til 77 kvm. terrasser og skifer-platting ved inngangsparti.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 89 kvm. P-ROM.
TBA er oppmålt til 8 kvm. terrasse med utgang fra stue.

BRA-e Frittstående garasje med bod. er oppmålt til 34 kvm. S-rom.

BRA-i Garasje sammenbygget med bolig er oppmålt til 25 kvm. S-rom. Veggtykkelse mellom garasje og hoveddel inngår i arealet til garasje med 2 kvm.
Arealet inngår i BRA-i grunnet garasje og bolig har tilknytting via dør.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

-Gulv i trappegang kjeller har flere fliser med bom.
-Skifer på trapp og inngangsparti har stedvis bom, samt noe skifer på ringmur for garasje.
-Entre har et par fliser med bom.
Kan forsøkes utbedret med epoxy.

Trapp mellom bolig og garasje mangler håndrekke, anbefalt montert for økt sikkerhet.

Parkett i stue 1. etasje har et par synlige sprekker.

Furugulv i 2. etasje har noen skader i overflater.

ANDRE MERKNADER:

Etter min befaring har eier rekvirert inspeksjon og spyling av drens. Dette er nå utført, eier har informasjon og dokumentasjon fra utførende firma.

©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.

17/12/2024



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Grunnmuren er av stedstøpt betong, delvis synlig over terreng.
Tomten er sprengt ut i fjellgrunn i følge eier.

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:

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 sør, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur. Terrengforhold oppside 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Det er registrert noen tegn til punkter som nevnt over.
Målinger som er utført viser 21,5% 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 redrenering 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.-



TG 1 1.4 Støttemurer

Det er flere støttemurer på tomten i lødd naturstein.
Støttemurer i lødd naturstein på tomten har mindre skjevheter, ikke behov for strakstiltak. Anbefaler å holdes under oppsikt.
En støttemur i forskalingsblokk på oppside er funnet i orden.
Støttemur nedside er i støpt betong er funnet i orden.

Anbefaler å holdes under oppsikt.

Deler av støttemurer 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.

Merknader: -
Deler av støttemurer 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.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.
-Musetetting er registrert på tilgjengelige steder.

Godt vedlikeholdt.

Merknader: -

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vindur er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår.
To vinduer i 2. etasje er utskiftet i stue 2017. Et vindu i stue 1. etasje er skiftet i 2021 TG 1.
Ytterdører er i trevirke med isolerglass.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet og fremstår i normal stand forutsatt alder.

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

I følge eier er det skiftet pakninger og klemlister på flere vinduer i nyere tid.

Merknader: -
-Vinduer har noe slitasje/sprekk.
-Takvinduer har lakkskader i overflate treramme men ikke påvist fukt.
-Flere vinduer i kjeller har fuktskader og skjolder, i tillegg påvist noe fukt i trerammer.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Vinduer/dører har passert mer en halvpart av sin levetid. Må påregnes utskiftet i de nærmeste 10 årene.
-Noen dører/vinduer trenger justeres.
-Vinduer i kjeller trenger vedlikehold, trerammer må slipes og tørkes før ny overflatebehandling. Kan muligens brukes noen år til før utskifting.
-Vinduer/dører trenger noe vedlikehold for å økt levetid.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Takkonstruksjonen er tilgjengelig og kun inspisert fra luke mot loft-konstruksjonen via luke i 2. etasje. Synlig del av loft-konstruksjonen er utført som kaldt rom, resterende er isolert med luftespalte over isolasjon, utført med duk, synlig fra luke.

Resterende luftingen ellers er gjennkledd og heller ikke mulig å kontrollere.

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.

Merknader: -
-Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade TG 2.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Undertak har ingen synlige lekkasjer i innvendig skråhimling.
Antatt levetid på sutak og takstein er mellom 30-60 år.

Merknader: -
-Takstein har groe av mose.
-Det er registrert bly med bruddskader i overgang tak/vegg, gjelder takoppløft ved soverom 2. etasje TG 2.
-Vannbord mot takstein trenger vedlikehold (maling)
-Bly i overgang tak/vegg må skiftes ut (for å forhindre lekkasjer mot undertak), en gjennomgang av samtlige bly-beslag må påregnes.
-Takstein anbefales spylt.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 på sikt 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: -
Grunnlag for TG.
-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Synlig del av lofts-konstruksjon er inspisert via luke fra stue 2. etasje og er allerede omhandlet i punkt. 4.1

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er en terrasse med utgang fra stue, oppbygget i impregnerte materialer med terrassebord gulv, ca. 67 kvm. usikker oppbygging grunnet gjenkledd.
Uteplass ved kjeller kjeller leiligheter oppført på søyler og bjelker. Kledd med terrassebord, ca. 9 kvm.
Platting ved inngangsparti med skifer, lagt på betongdekke, ca. 10 kvm.
Terrasse i 2. etasje har terrassebord med tett Protanbelegg som tekking, tekkingen er ikke kontrollert grunnet mangelfull tilkomst, ca. 8 kvm.

Normal levetid på terrasser i impregnerte materialer er 15-25 år.

Vedlikeholdsnivå er bra.

Merknader: -
-Terrasse ved stue 1. etasje mangler beslag mellom yttervegg og terrassbord.
Rekkverks høyde er oppmålt til 90 cm. skal ha min. 100 cm. etter dagens krav.

-Rekkverks høyde ved uteplass kjeller leilighet er oppmålt til 90 cm. skal ha min. 100 cm. etter dagens krav. Mangler håndløper på trapp, anbefalt montert for økt sikkerhet.

-Skifer ved inngangsparti har bom (mangelfull limdekning) kan forsøkes utbedret med epoxy, ingen strakstiltak.

-Tekking av terrasse 2. etasje har Protan-duk som tetteskjikt, antatt levetid er 30-50 år.
Rekkverks høyde er oppmålt til 90 cm. skal ha min. 100 cm. etter dagens krav.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder og normal slitasje på terrasser og tetteskjikt. Mer en halvpart av brukstid er oppbrukt.
-Anbefalt montert beslag mellom yttervegger og terrasse for å forhindre oppfukting av kledningsbord.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Pipe (dobbel) er oppmuret i lett klinker elementer som er pusset og malt.
Det er montert stigetrinn i utvendig tak og sotluke i stue 1. etasje og en i leiligheten.
Det er montert en vedovn i stue 1. etasje ny 2022 og en vedovn i 2. etasje, antatt fra byggeår.

Merknader: -
-Sotluke i stue og leilighet mangler ubrennbart materiell mot parkett, skal ha ubrennbart materiell i underkant 30 cm. ut fra vegg. Dette er dagens krav, men ikke på oppførings-tidspunktet for når boligen ble oppført.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i trebjelkelag og betongdekke, kjeller har støpt betong mot grunn.
Gulver har for det meste parkett/laminat, tregulv og fliser.
Det er registrert noe knirk i gulver flere steder i boligen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

Kjeller. ca. 10 mm. målt i stue/kjøkken leilighet.

1. etasje. 10 mm. målt i stue og entre.

2. etasje. ca. 10 mm. målt i stue.

Målt høydeforskjell opp mot 10 mm. gjennom hele rommet i etasjer.

Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Furugulv i 2. etasje har en del slitasje i furubord.

Laminat i kjeller er i dårlig stand, dette blir mer omtalt i "ROM UNDER TERRENG"

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng har utforede vegger som har gipsplater med malt strie. Tak har panel.
Gulv har laminat.
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 flere steder i kjeller leilighet, samt i kjeller hoveddel. Utgangspunktet for fuktmålinger i utforede vegger er tatt fra flere punkter i hele kjelleren.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Det er å bemerke at det er mangelfull oppbygging av utforede vegger på innside av grunnmur. Feil utført med stenderverk og isolasjon mot grunnmur med diffusjonsperre. Vegger under terreng skal ikke diffusjonsperr benyttes. Vanlig utførelse ved oppføringspunktet.

Det er i hulltaking påvist fukt i utforede vegger. Fuktighetsmålingen viser 21,5% vektprosent i bunnsems. Registrert fukt også i gulvlister og luke for hovedkrane i soverom kjeller.
Måling i bunnsems på 21,5% 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.
-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. - og 300.000.-

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulvflater i kjeller har laminat, parkett og vinyl-belegg.

Det er ikke påvist fukt i gulver ved fuktsøk i kjeller.

-Laminat har skader/sprekker i overflate-belegg, samt noen u-fagmessige tilpasninger mot vegger.

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

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 vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Våtrommet består av gulvstående toalett, dusjkabinett med garnityr, innredning med servant og blandebatteri.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter.
Vegger har malt våtroms-strie, taket har malte panel. Gulvet har vinyl-belegg med oppbrett.

Våtrommet er fra byggeår.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Ventilert med veggventil og mekanisk vifte som styres fra kjøkken-ventilator.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
-Avløpsrør under vask mangler tilfredsstillende tetting rundt rør.
-Dør står i våtsone for dusj, normalt vil dusjkabinett begrense vannsøl. Lister kan males og fuges med våtromsmaling for økt sikkerhet. Det er ikke påviste skader eller fukt i dør.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Tette avløpsrør under vask.
-Alder og slitasje på våtrommet, passert normal levetid.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Merknader: -
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, registrert noe fall ved utside dusjkabinett mot mot sluk, ikke tilstrekkelig.
-Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk.
-Påvist bruddskader i vinyl-belegg. 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 få riktig fall til sluk.
-Alder og slitasje på våtrommet.
-Bruddskader i vinyl-belegg bør utbedres.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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-strie.

Plast sluk med synlig membran, gulvbelegg klemt med klemring.
Vegger har malt strie med ukjent oppbygging.

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

Merknader: -
Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk, men ut fra alder kan det ikke utelukkes svikt i tettesjikt grunnet alder.

Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet stue- uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder på membran har passert sin levetid.
-Utett avløp under vask må tettes.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruddskader i vinyl-belegg må utbedres. Estimerte kostnader for tiltaket ca. 15 000,-



10.2 Bad 1. Etasje.

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og gulv har fliser, taket har panel.
Innredet med innredning/skap med dobbel vask og blandebatteri. Vegghengt toalett.
Varmekabler med termostat.
Dusjhjørnet med dør, garnityr og blandebatteri med tett ramme mot gulv.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilert via takventil som er tilkoblet willavent anlegg.

Normal levetid våtrom 15-25 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
-Dør står i våtsone for dusj. Lister kan males og fuges med våtromsmaling for økt sikkerhet. Det er ikke påviste skader eller fukt i vindu.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.
-Alder og slitasje på våtrommet.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet består av innstøpte varmekabler, belagt med fliser, en sluk er montert inn i dusjhjørnet.

Merknader: -
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.
Registrert noe fall på hovedgulv mot dusj, begrenset fall i dusjområdet.
Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk.
-Profil/ramme for dusjhjørnet mot gulv forhindrer lekkasjevann utenfor dusj å nå sluk. Ved lekkasjer utenfor dusj kan vann ledes direkte ut mot gang.
-Fuger rundt slukrister er i sillicon, grunnet løs slukrist.
-Fuger i dusj er noe utvasket.

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 få riktig fall til sluk.
-Slukrist kan re-limes og fuges.
-Det må etableres åpning i dusjprofil slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.
-Fuger gulv kan refuges.
-Alder og slitasje på våtrommet.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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 er opplyst påført smøremembran utført som egeninnsats.
Plast sluk med synlig membran, gulvbelegg klemt med klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

-Forventet levetid på membran (vinyl belegg/smørememran) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-25 år.
Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk, men ut fra alder kan det ikke utelukkes svikt i tettesjikt grunnet alder.
Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet soverom- uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Alder på membran har passert sin levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

10.3 Vaskerom 1. Etasje.

TG 2 10.3.1 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.
Varmtvannsbereder ca. 200 liter. Skyvedørs-garderobe.
Våtrommet er fra byggeår.
Vegger har malt strie/tapet og taket har panel.
Gulvet har vinyl-belegg med gulvvarme.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilert med takventil tilkoblet willavent anlegg.

Normal levetid på våtrommet er 15-25 år.

Merknader: -
-Benkeplate har et hull og noen skader, våtrommet fremstår i god tilstand med tanke på alder.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder og slitasje på våtrommet.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Gulvet består av fliser, varmekabler og en plast sluk under skap.
Fliser er lagt på vinyl-belegg.

Merknader: -
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.
Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk.
-Det er registrert stedvis noen fliser med bom (mangelfull limdekning)

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 få riktig fall til sluk.
-Fliser med bom kan forsøkes utbedret med epoxy.
-Alder og slitasje på våtrommet.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er trolig fra byggeår.
Plast sluk med synlig membran, gulvbelegg klemt med klemring.
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 betongdekke.
Ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk, men ut fra alder kan det ikke utelukkes svikt i tettesjikt grunnet alder.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Alder på membran har passert sin levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

10.4 Bad 2. Etasje.

TG 2 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtrommet består av gulvstående toalett, dusj med glassvegg og garnityr, innredning med dobbel servant og blandebatteri, hjørne-badekar.
Gulvet har gulvvarme med termostat.
Vegger har malt strie og noe flis, taket har panel. Gulvet har fliser som er limt på vinyl-belegg.
Våtrommet er fra byggeår.
Ventilert med ventil i vegg tilkoblet ventilasjonsanlegget.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Merknader: -
-Taket (skråtak) har panel i våtsoner, panel er ikke fuktbestandig og skal ikke benyttes i våtsoner.
-Dør/vindu står i våtsoner, normalt vil dusjvegger begrense vannsøl. Lister kan males og fuges med våtromsmaling for økt sikkerhet. Det er ikke påviste skader eller fukt i vindu/dør.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Tetteskjikt må etableres i våtsoner mot skråtak, for å forhindre fukt-skader ved bruk.
-Alder og slitasje på våtrommet.



TG 2 10.4.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Gulvet består av fliser, varmekabler og en plast sluk i dusj og en under badekar.
Fliser er lagt på vinyl-belegg.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv. Begrenset fall i dusj og stort sett flatt anlagt ellers.
-Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk.
-Det er registrert stedvis noen fliser med bom (mangelfull limdekning) i dusjområdet og noen utenfor dusj.

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 få riktig fall til sluk.
-Fliser med bom kan forsøkes utbedret med epoxy.
-Alder og slitasje på våtrommet.

TG 2 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre 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.
Plast sluk med synlig membran, gulvbelegg klemt med klemring.
Vegger har malt strie, oppbygging bak veggfliser er noe usikkert.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

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

Merknader: -
Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk, men ut fra alder kan det ikke utelukkes svikt i tettesjikt grunnet alder.
Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet soverom- uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand.

Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Alder på membran har passert sin levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Membran må etableres i skråtak våtsoner.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken leilighet.

TG 2 11.1 Kjøkken leilighet.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkkeninnredning består av skap og skuffer med slette fronter, laminat benkeplate med vask og blandebatteri, fliser på vegg over benkeplate.
Frittstående fryse/kjøleskap, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator tilkoblet direkte avtrekk, godt avtrekk.

Røropplegg er kobber og avløp i plast.

Gulvet har laminat.

Merknader: -
-Kjøkkeninnredning er hel og fungerer, trenger noen justeringer i fronter.
-En sprekk i flis på vegg ved stikkontakt, ingen strakstiltak.
-Laminat på gulv har skader og sprekker, dette er omhandlet i "rom under terreng"

Tiltak og grunnlag for TG.
-Slitasje/skader som anført og alder på innredning/hvitevarer.

11.2 Kjøkken 1. Etasje.

TG 2 11.2 Kjøkken 1. Etasje.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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 profilerte fronter, laminat benkeplate med vask og blandebatteri.
Fliser på vegg over benkeplate.
Integrert kjøle/fryseskap, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator tilkoblet direkte avtrekk mot yttervegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Gulv har parkett, vegger har malt strie.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder og normal slitasje på innredning og utstyr fra byggeår.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Innvendige vegger har plater med tapet og panel.
Gulv har for det meste tregulv, vinyl-belegg, parkett/laminat og fliser.
Tak har panel.
Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.

-Gulver og overflater som har mer en normal slitasje/skader er omtalt i rapporten.

Merknader: -

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Røropplegg er i kobber, avløp er i plast fra byggeår.
Hovedstoppekran er montert i soverom kjeller leilighet
.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

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

Forventet levetid kobber, plast 25 - 75 år.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert.

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.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, for utenom hovedkrane,
men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre anlegg.

Merknader: -
-Hovedstoppekran er plassert i vegg på soverom kjeller, plasseringen er ikke optimal.
Hendel for avstenging av stengeventil er svært rustet og kan ikke stenges. TG 2.
Autorisert rørlegger må skifte ut defekt krane, for å kunne stenge vannet ved behov.

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Det bør etableres drenshull til toaletter, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet TG 2.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Det er montert varmtvannsberedere i kjeller, ca. 120 liter.
En varmtvannsbereder er montert i vaskerom for hoveddel ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere er fra byggeår.

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

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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert på terrasse ved stue.
Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på stuevegg. Varmepumpen er ny i 2021.

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

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Ventilasjonsanlegget er montert i kott bad 2. etasje. fra byggeår.
Det er montert ventiler med tilluft og avtrekk i hoveddel av boligen med varmegjenvinning.
Kjeller har ventiler i vegger og vindu og avtrekk fra bad og kjøkken med duosystem som opereres via kjøkkenvifte.

Ventilator over platetopp på begge kjøkken.

Eier har årlig service på ventilasjonsanlegget.

Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 25 år.

Ventilasjonen i hoveddel er testet med papir mot ventiler, vurderes som tilfredsstillende. Men se kommentarer under.

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.

-Ventilasjonskanaler anbefales rengjort.
-Ventilasjonsanlegget har passert sin normale levetid, men fungerer bra på befaringsdagen.

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalett-rom består av vask med blandebatteri og speil.
Vegghengt toalett.
Vegger har panel/plater, fliser på gulv og taket har panel.
Ventilert via ventil i taket.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Frittstående garasje med bod er oppført på tomten. Oppmålt til 34 kvm. oppført i 1998.
Gulvet i garasje har støpt betong mot grunn, garasjeport i malt trevirke.
Oppført i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.
Taket er oppført som saltak kledd utvendig med betongpanner.
Beslag, nedløp og takrenner er av plast.

En garasje er sammenbygget med boligen, med tilkomst til boligen. Totalt oppmålt til 25 kvm.
Gulvet i garasje har støpt betong mot grunn. Trapp i betong mellom bolig og garasje.
Ringmur av støpt betong, garasjeport i malt trevirke.
Oppført i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning og delvis noe skifer på ringmur.
Taket er oppført som pulttak kledd utvendig med betongpanner.

Merknader: -
-Vinduer i frittstående garasje trenger noe vedlikehold.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Sikringsskap for hoveddel er montert på vegg i gangen 1. etasje, automatiske sikringer med egen måler i skap. El-bil lader montert i sammenbygget garasje i 2018. samsvarserklæring på utført arbeid finnes.

Sikringsskap for leilighet er montert på vegg i entre kjeller, automatiske sikringer med egen måler i skap.

-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 levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det mangler håndløper mot vegg i innvendige trapp opp til 2. etasje. Det må monteres håndløper for økt sikkerhet. Eier har håndløper liggende klar for montering.
Resterende trapper/rekkverk innvendig er funnet i orden.

Utvendige trapper mangler håndløper, anbefales montert for økt sikkerhet.

Boligen blir oppvarmet av varmekabler, vedovn og varmepumpe.
Det er registrert brannvarslere i boligen og brannslukker-apparat.
Det er foretatt radonmålinger i boligen, i følge eier var målinger noe høye,170 - 350 Bq. stue, 350-460 Bq. soverom, informasjon fra egenerklæringsskjema fra eier. Bør ikke overstige 100-200 Bq.
Det anbefales gjort nye målinger og eventuelt tiltak.
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.

Det foreligger midlertidig brukstilatellse på boligen datert 27.11.1997.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Vinduer/dører har passert mer en halvpart av sin levetid. Må påregnes utskiftet i de nærmeste 10 årene. -Noen dører/vinduer trenger justeres. -Vinduer i kjeller trenger vedlikehold, trerammer må slipes og tørkes før ny overflatebehandling. Kan muligens brukes noen år til før utskifting. -Vinduer/dører trenger noe vedlikehold for å økt levetid.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	-Alder og normal slitasje på terrasser og tetteskjikt. Mer en halvpart av brukstid er oppbrukt. -Anbefalt montert beslag mellom yttervegger og terrasse for å forhindre oppfukting av kledningsbord.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-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.
10.1.1	Bad leilighet. Overflate vegger og himling
	-Tette avløpsrør under vask. -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 få riktig fall til sluk. -Alder og slitasje på våtrommet. -Bruddskader i vinyl-belegg bør utbedres.
10.1.3	Bad leilighet. Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Alder på membran har passert sin levetid. -Utett avløp under vask må tettes. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruddskader i vinyl-belegg må utbedres. Estimerte kostnader for tiltaket ca. 15 000,-
10.2.1	Bad 1. Etasje. Overflate vegger og himling
	-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. -Alder og slitasje på våtrommet.
10.2.2	Bad 1. Etasje. 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 få riktig fall til sluk. -Slukrist kan re-limes og fuges. -Det må etableres åpning i dusjprofil slik at lekkasjevann kan ledes til sluk. -Fuger gulv kan refuges. -Alder og slitasje på våtrommet.
10.2.3	Bad 1. Etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert sin levetid. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
10.3.1	Vaskerom 1. Etasje. Overflate vegger og himling
	-Alder og slitasje på våtrommet.
10.3.2	Vaskerom 1. Etasje. 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 få riktig fall til sluk. -Fliser med bom kan forsøkes utbedret med epoxy. -Alder og slitasje på våtrommet.
10.3.3	Vaskerom 1. Etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert sin levetid. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
10.4.1	Bad 2. Etasje. Overflate vegger og himling
	-Tetteskjikt må etableres i våtsoner mot skråtak, for å forhindre fukt-skader ved bruk. -Alder og slitasje på våtrommet.
10.4.2	Bad 2. Etasje. 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 få riktig fall til sluk. -Fliser med bom kan forsøkes utbedret med epoxy. -Alder og slitasje på våtrommet.
10.4.3	Bad 2. Etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert sin levetid. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -Membran må etableres i skråtak våtsoner.
11.1	Kjøkken leilighet. Kjøkken leilighet.
	-Slitasje/skader som anført og alder på innredning/hvitevarer.
11.2	Kjøkken 1. Etasje. Kjøkken 1. Etasje.
	-Alder og normal slitasje på innredning og utstyr fra byggeår.
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

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-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. -Ventilasjonskanaler anbefales rengjort. -Ventilasjonsanlegget har passert sin normale levetid, men fungerer bra på befaringsdagen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	-Tiltak for redrenering 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.-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-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. - og 300.000.-

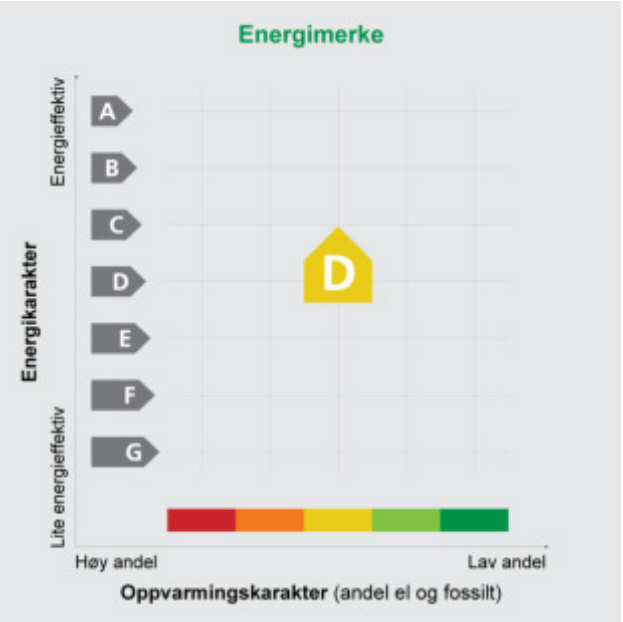
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Rodamyrkroken 19
Postnr	4056
Sted	TANANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	4
Bnr.	379
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	18425041
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-854089
Dato	09.02.2018



Eier	Svein Arild Knudsen
Innmeldt av	Svein Arild Knudsen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301240241

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Astrid Jørstad Knudsen	Svein Arild Knudsen

Gateadresse
Rodamyrkroken 19

Poststed	Postnr
Tananger	4056

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: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 26347740

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: 301240241

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fliselegging bad første etasje. Egeninnsats. Dette badet ble bygget i 1997 samtidig med resten av huset.

Arbeid utført av: Svein Arild Knudsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt rørarbeid, sluk og gulvmembran var utført av fagfolk i byggeperioden. Fliser og smøremembran vegg ble utført som egeninnsats noen år senere.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet var godkjent som en del av byggemeldingen av huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktmerker på vinduer i leilighet. Overgang glass/tre.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vedovn på loft bør ikke fyres opp i ved sterk vind. Røyk kan slå tilbake.

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

Beskrivelse: Råteskade i 2 stk. vinduer i loftsetasje hadde tiltrukket seg maur. Nye vinduer satt inn i 2017. Maur ble spayet og forsvant.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny kurs for elbillader montert i 2018

Arbeid utført av: Norse Technology

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks installert i 2018

Document reference: 301240241

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet i underetasje på 68 m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent som en del av byggesøknaden.

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

Beskrivelse: I leilighet

21.1 Radonmåling

År: 2013

Verdi: 170 - 350 stue, 350-460 soverom

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: 301240241

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 forsikringskostnader 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: 301240241

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Jørstad Knudsen	9f40dad3465c6cded23660b8375b30df1327c7f3	28.11.2024 16:36:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Arild Knudsen	c6db32abbb775ac03d17a6b527af80c2906424fc	28.11.2024 16:39:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 301240241

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

REGULERING

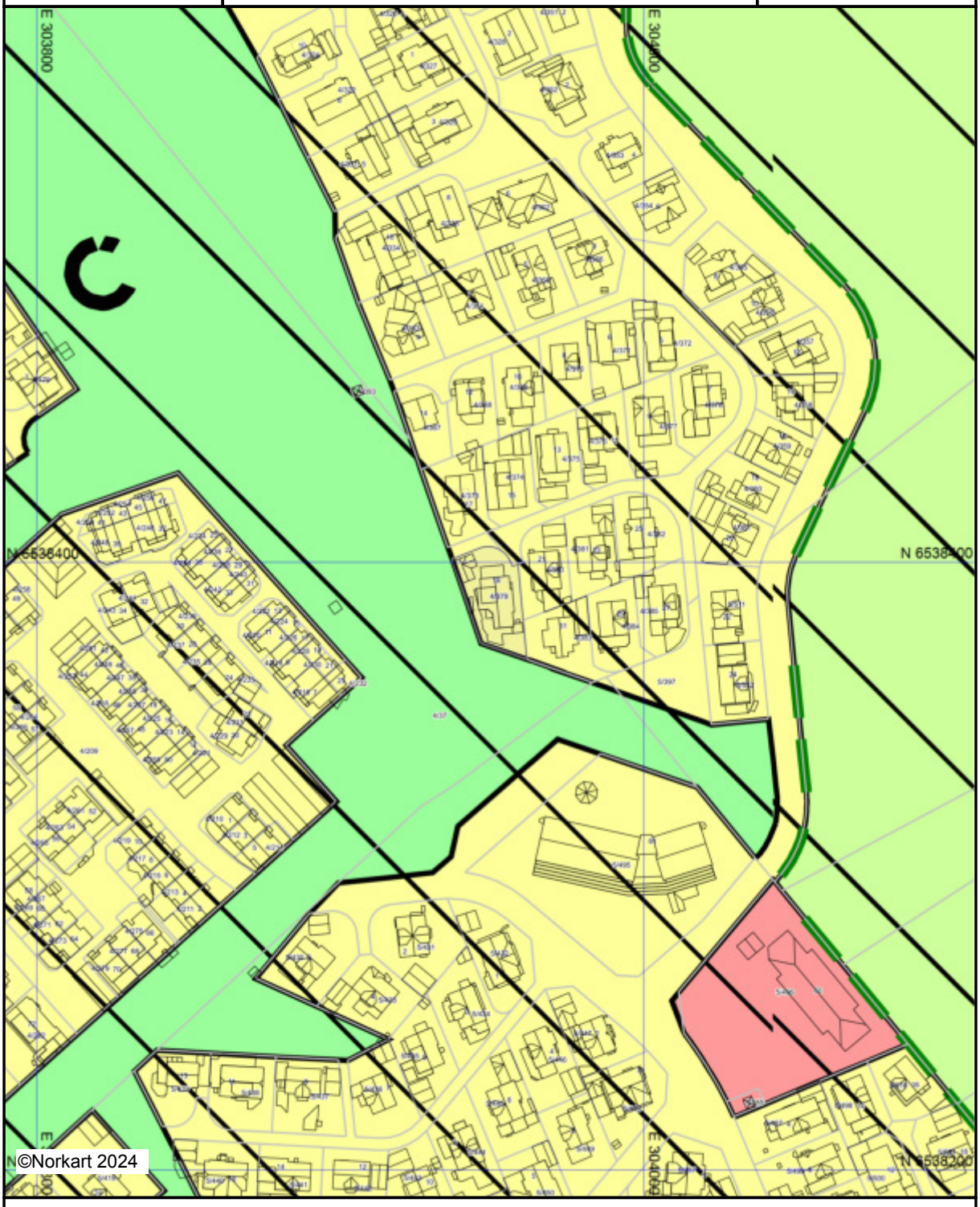
Sola kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/379
Adresse: Rodamyrkroken 19
Utskriftsdato: 05.12.2024
Målestokk: 1:2000

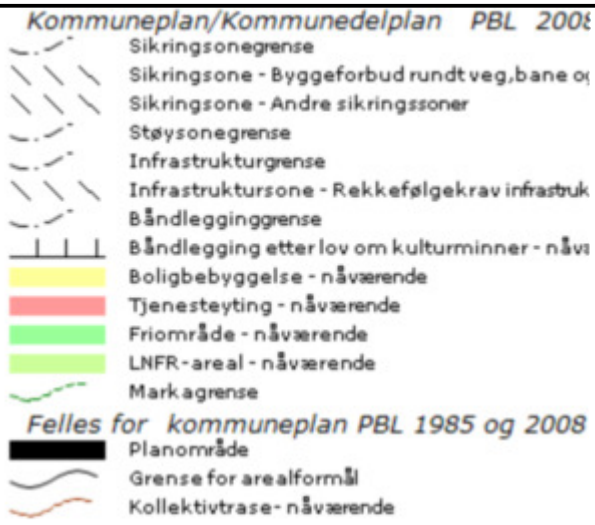
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



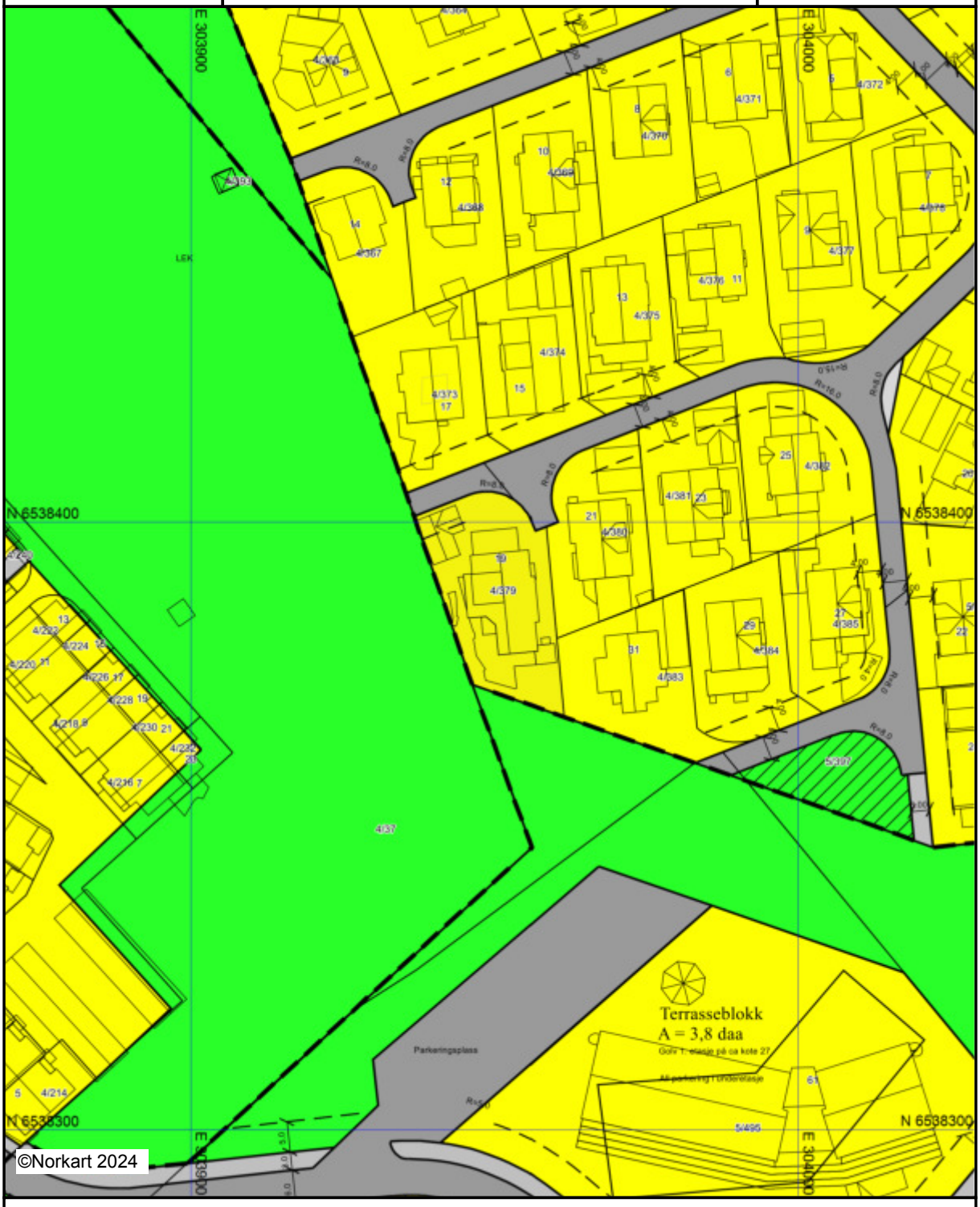
Sola kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/379
Adresse: Rodamyrkroken 19
Utskriftsdato: 05.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Landbruksområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

.95001538

SOLA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR

RODAMYR-FELTET (STOREMYRFELTET)

Plan nr. 154B

I medhold av §27 nr. 6 i bygningsloven av 18.6.1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-7/84 av januar 1984, jfr. Miljøverndepartementets beslutning av 27.2.1984, har Sola kommunestyre egengodkjent denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser den 21.8.1986 som sak 263.

Kåre Kvalvik
ordfører

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

Området reguleres til følgende formål:

BOLIGBEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDE

FRIOMRÅDE

§1 BOLIGBEBYGGELSE

a) I området kan det oppføres boliger i inntil to etasjer med tilhørende anlegg, så som garasjer, uthus m.v. Boligbebyggelse tillates ikke oppført nærmere friareal enn 4,0 m. Hver enkelt tomt tillates bebygget med inntil 114 av tomtens nettoareal, eksklusiv garasje.

Bolighus langs Tananger ring (FV 375) tillates bare oppført dersom den ekvivalente vegtrafikkstøy ikke overskrider 55-60 dBA. Dersom støynivået er høyere enn dette, må byggherren(e) sørge for oppsetting av nødvendig støyskjermingstiltak, slik at dette støynivået ikke overskrides. Eventuell støyskjerm skal oppsettes senest innen nye hus tillates tatt i bruk. Planen for støyskjermingstiltak skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt eller byggeområder kan bebygges før bygningsrådet har godkjent plan for bebyggelse og tomtedeling i boligområdet eller deler av dette. Denne plan skal vise tomtegrenser, husplassering, interne veger, gangveger, lekeplasser, friarealer, frisiktsoner i alle vegkryss, eventuelle støyskjermingstiltak langs Tananger ring m.v. Ved utarbeiding av planen skal de markerte høydekollene i reguleringsplanene nordøstre del, sikres som friarealer. Innenfor det regulerte boligareal skal det oppføres minst 90 bolighus.

c) Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng (dog må gesimshøyden ikke overstige 5,5 m over topp grunnmur).

Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng (dog må mønehøyden ikke overstige 7,5 m over topp grunnmur).

Møneretningen 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.

d) Garasje inklusiv eventuell bod, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m^2 og mønehøyde ikke over 4,0 m.

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 2 biloppstillingsplasser på egen grunn.

Dersom det etableres hybel/leilighet i tillegg til hovedleilighet i et bolighus, skal det

avsettes plass for dobbel garasje pluss 2 biloppstillingsplasser på egen tomt. 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.

e) Ingen ny boligtomt tillates bebygget med nye hus før det regulerte vegsystem er opparbeidet fram til og langs med den tomt som skal bebygges i.h.t. denne reguleringsplan og godkjent opparbeidelsesplan.

§2 FRIOMRÅDER OG FELLES LEKEAREAL

Friområdene skal nyttes til rekreasjon, lek og idrett.
Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. I friområdene skal det kunne anlegges turstier etter planer godkjent av Sola park- og friluftsnemnd.

Trafokiosker tillates plassert i friarealer etter planer godkjent av bygningsrådet.

§3 TRAFIKKOMRÅDER

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

b) Plan for fartsgrensesone 30 km/t og eventuelle fartsdempende tiltak skal utarbeides før nye boliggater opparbeides i.h.t. denne reguleringsplan.

c) Atkomst til de respektive boligeiendommer skal etableres til det underordnede ledd i vegsystemer dersom eiendommen grenser opp til offentlig veg på flere sider. Tananger ring og veg 226 skal være fasadefrie.

d) Der innregulerte gangveger munner ut i offentlig kjøreveg, skal det oppsettes bøylearrangement for å hindre uønsket kjøring med motorkjøretøyer på gangvegene.

§4 FELLESBESTEMMELSER

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.

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

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

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

Sola bygningsråd 7.11.1985

Revidert 12.5.1986

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Sola kommune

Grunnkart

Eiendom: 4/379
Adresse: Rodamyrkroken 19
Dato: 05.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Sola kommune

Ledningskart

Eiendom: 4/379
Adresse: Rodamyrkroken 19
Dato: 05.12.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 05.12.2024

Eiendomskart for eiendom 1124 - 4/379//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	586,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6538386,43	**Øst**	303949,14	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6538399,98	303956,09	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,72	7,89
2	6538398,58	303956,63	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,50	
3	6538399,3	303958,5	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,00	
4	6538380,83	303960,23	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,55	
5	6538367,94	303961,45	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,95	
6	6538373,3	303946,23	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,14	
7	6538400,98	303936,66	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,29	
8	6538404,53	303945,73	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,74	
9	6538403,63	303953,21	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,84	7,97

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sola kommune: Grunneiendom 1124-4/379

Norkart
Utskriftsdato: 05.12.2024 10:04

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	586
Etablert dato	06.10.1994	Historisk oppgitt areal	586,1
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.10.1994			4/286 (-2,4), 4/379 (2,4)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.10.1994			4/37 (-583,7), 4/379 (583,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6538386.43	303949.14	0	Ja	586	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUDSEN SVEIN ARILD F210554*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RODAMYRKROKEN 19 4056 4056 TANANGER	Bosatt (B)
KNUDSEN ASTRID JØRSTAD F251158*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RODAMYRKROKEN 19 4056 4056 TANANGER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rodamyrkroken 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4056 TANANGER	Kirkesogn	06070703 Tananger
Grunnkrets	104 Meling-Mæland	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	2 HAGA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18425041		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	27.11.1997
2	18425564		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	28.11.1998

1: Bygning 18425041: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 27.11.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	329
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	329
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	118
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.04.1997	04.04.1997
Igangsettingstillatelse	02.05.1997	04.04.1997
Tatt i bruk	27.11.1997	26.11.1997
Endre bygningsdata	22.01.2024	22.01.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rodamyrkroken 19	H0101	4/379	261	6	2	3	Kjøkken
Bolig	Rodamyrkroken 19	U0101	4/379	68	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	96	0	96	0	0	0
H01	1	107	0	107	0	0	0
U01	1	126	0	126	0	0	0

2: Bygning 18425564: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 28.11.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.05.1998	08.07.1997
Igangsettingstillatelse	28.06.1998	08.07.1997
Tatt i bruk	28.11.1998	20.04.1998

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/379	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

Utskriftsdato: 05.12.2024

Sola kommune

Adresse: Rådhusvegen 21, 4050 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1124	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	379	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rodamyrkroken 19, 4056 TANANGER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 05.12.2024

Sola kommune

Adresse: Rådhusvegen 21, 4050 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	1124	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	379	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rodamyrkroken 19, 4056 TANANGER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Avløp	9 050,02 kr
Feiing	393,76 kr
Renovasjon	5 728,54 kr
Vann	6 050,02 kr
Sum	**21 222,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing	1 Løp	329,00 kr	1/1	0 %	329,00 kr	164,50 kr
Feiing/tilsyn BV	1 Løp	411,25 kr	1/1	0 %	411,25 kr	205,63 kr
Fastpris renovasjon	1 Stk	507,50 kr	1/1	0 %	507,50 kr	507,45 kr
Restavfall 140 l	1 Stk	2 012,50 kr	1/1	0 %	2 012,50 kr	2 012,55 kr
Papiravfall 140 l	1 Stk	802,50 kr	1/1	0 %	802,50 kr	802,50 kr
Matavfall 140 l	1 Stk	1 772,50 kr	1/1	0 %	1 772,50 kr	1 772,55 kr
Abo.gebyr vann pr boenhet	2 Stk	806,25 kr	1/1	0 %	1 612,50 kr	1 612,50 kr
Forbruksgebyr vann pr BRA	329 m2	22,77 kr	1/1	0 %	7 492,98 kr	6 946,36 kr
Abo.gebyr avløp pr boenhet	2 Stk	865,00 kr	1/1	0 %	1 730,00 kr	1 729,95 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruksgebyr avløp pr BRA	329 m2	29,65 kr	1/1	0 %	9 754,85 kr	9 043,23 kr
				Sum	**26 425,58 kr**	**24 797,22 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

SOLA KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

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

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Husgalleriet Postboks 183 4050 Sola	Astrid og Svein Knudsen Einerkroken 6 4056 Tananger

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rodamyrkroken 19	4	379		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art		
08.01.97	nybygg	boligbygg m/garasje		
Behandling/vedtak			Vedtak dato	Saksnr.
delegasjonssak			02.04.97	55/97

Merknader

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

[X] **hele bygget**

[ ] **følgende del av bygget:**

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Leilighet i underetasje ikke ferdig innredet.
Det må oppsettes røykvarslere og slokkeutstyr i begge leilighetene får de taes i bruk.
Terrenget må planeres med fall fra husvegg.
Utfyllt ansvarsrettskjema og kontrollkort må innsendes av ansvarshavende for tømmerarbeidet.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

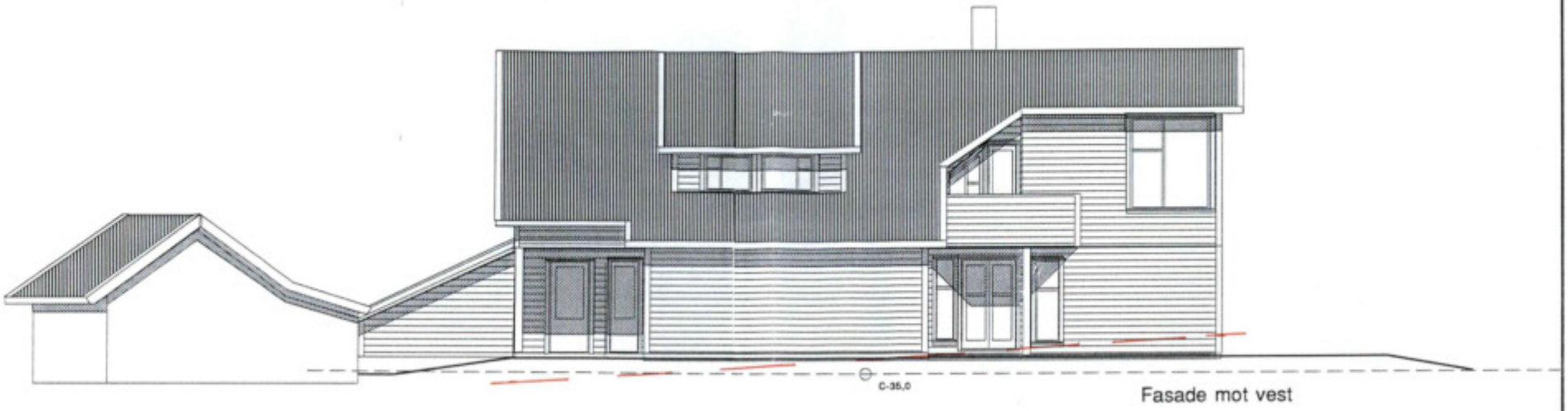
Sted	Stempel/underskrift
Sola	Ole Osaland Muus SOLA KOMMUNE TEKNISK ETAT
Dato: 27.11.97	

Kopi sendt til

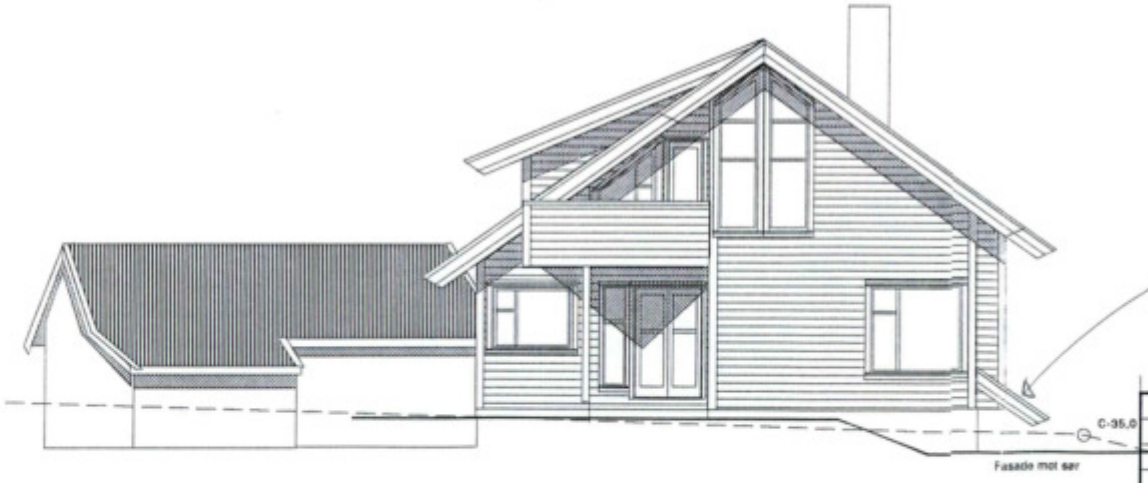
	Navn	Adresse
[ ] ansvarshavende		
[ ] andre		

Hustrykkeriet, Sola kommune

TEGNINGER



Fasade mot vest



Fasade mot sør

utvikle males 1m

SOLA KOMMUNETEKNISK ETAT
Jnr | Saksnr
- 9 JAN. 1997
Arkiv | SB

Nr.	Dato	sign	Merknader

Prosj. 9629

Tomt: Tananger, Sola Kommune

Byggherre: **Astrid og Svein Knudsen**

Tegn. Fasader

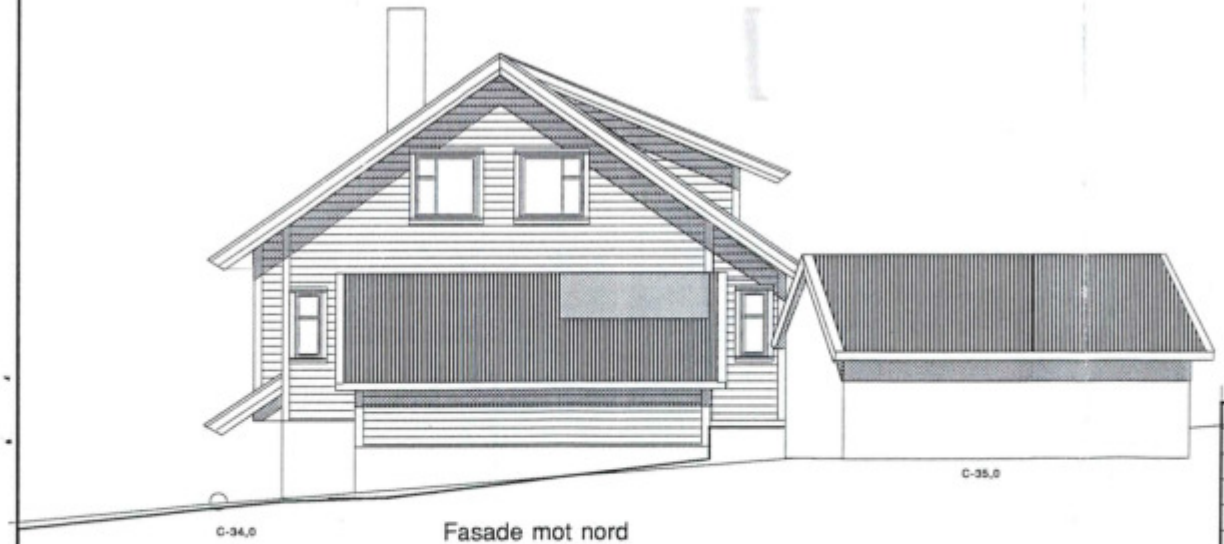
Dato 3/1-97 | Mål 1:100 | Tegn. nr. A3-004 | Siste rev.

Sivilarkitekt mnal nps
adr.: Lysefjordgt. 81
4015 Stavanger
Tlf. kontor: 04-56 34 98
Tlf. privat: 04-56 38 01

Tegningen er underlagt Norsk lov om åndsverk, og kan ikke brukes eller kopieres uten Asbjørn Voll.



Fasade mot aust



Fasade mot nord

SOLA KOMM/TEKNISK ETAT
Inn | Sivkart
- 9 JAN. 1997
Arkiv | Sh

Nr.	Dato	sign	Merknader

Prosj. 9629

Tomt: Tananger, Sola Kommune

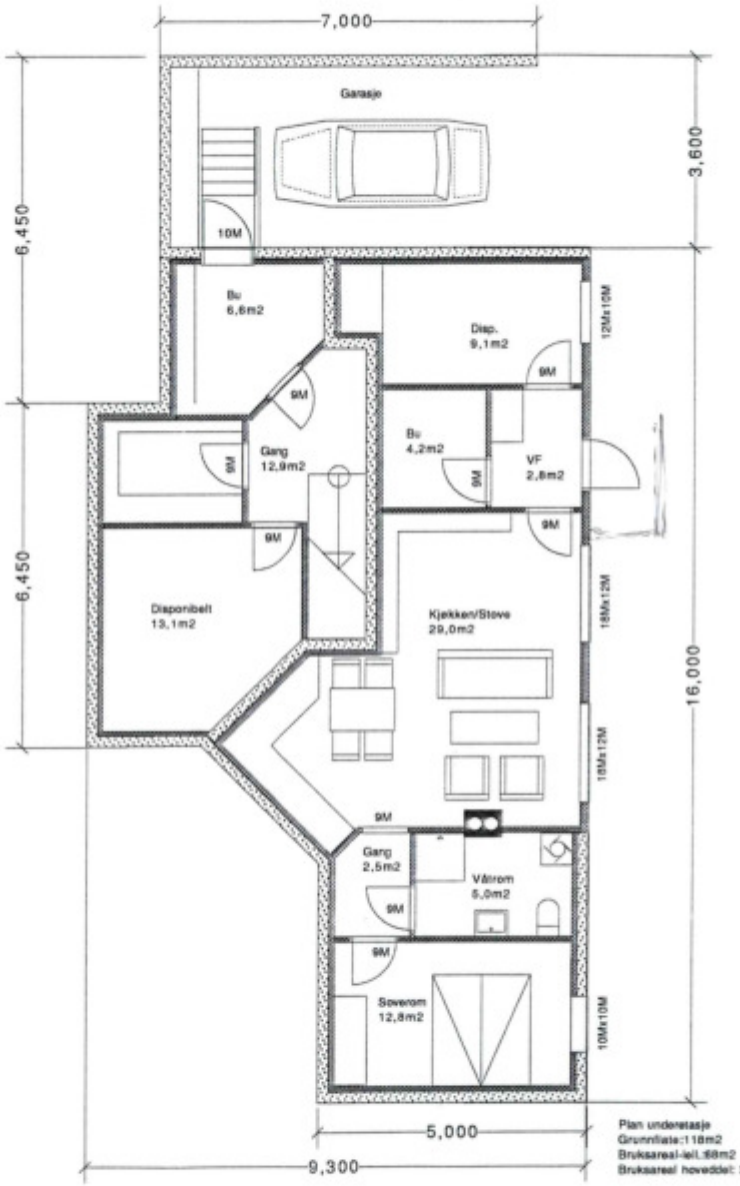
Byggherre: **Astrid og Svein Knudsen**

Tegn. Fasader

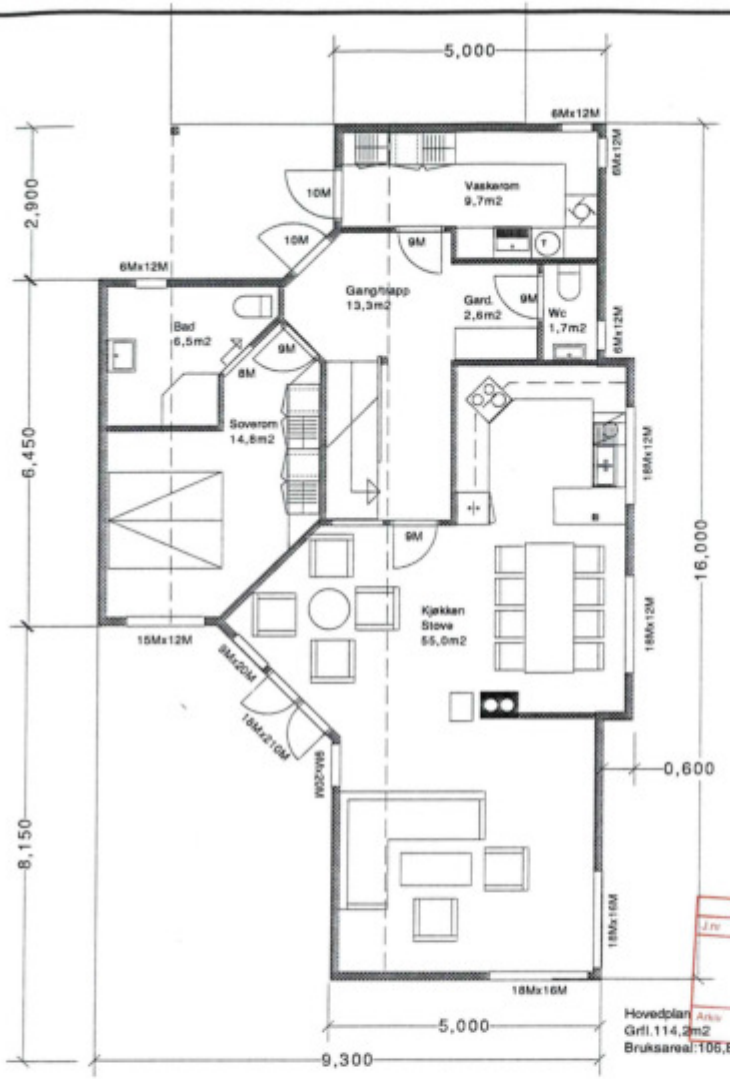
Dato 3/1-97 | Mål 1:100 | Tegn. nr. A3-005 | Siste rev.

Sivilarkitekt mnal nps
adr.: Lyseefjordgt. 81
4005 Stavanger
Tlf. kontor: 04-56 34 98
Tlf. privat: 04-56 38 01

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk, og kan ikke brukes uten avtale med Asbjørn Voll.



Plan underetasje
Grunnflate:118m2
Bruksareal-leil.:84m2
Bruksareal hoveddel: 34m2



Hovedplan
Grfl.114,2m2
Bruksareal:106,8m2

SOLA KOMMUNE TEKNISK ETAT
Jnr. Saksnr.
- 9 JAN. 1997
Arkiv

Nr.	Dato	sign	Merknader

Prosj. 9629

Tomt: Tananger, Sola Kommune

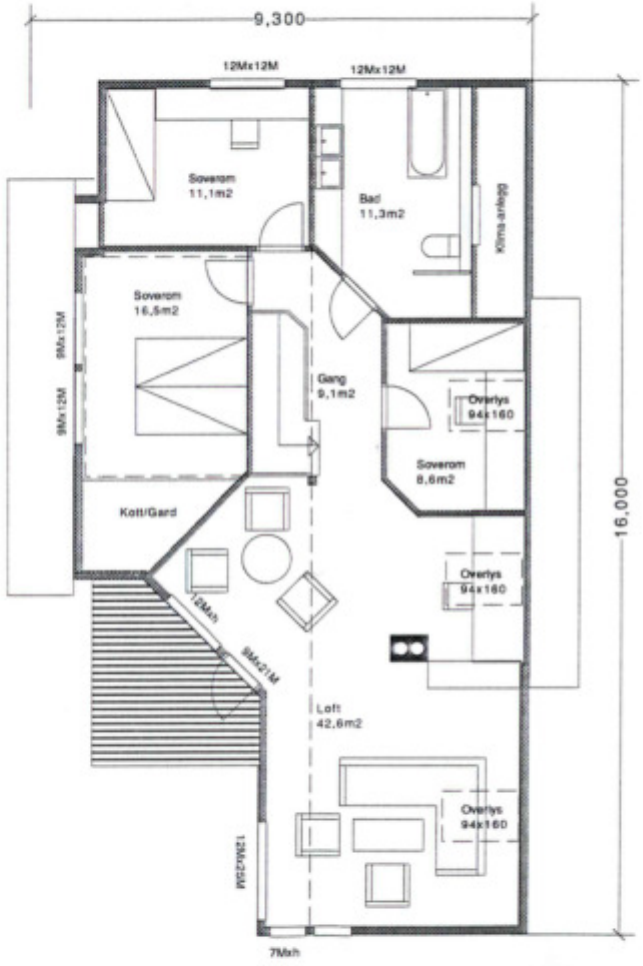
Byggherre: Astrid og Svein Knudsen

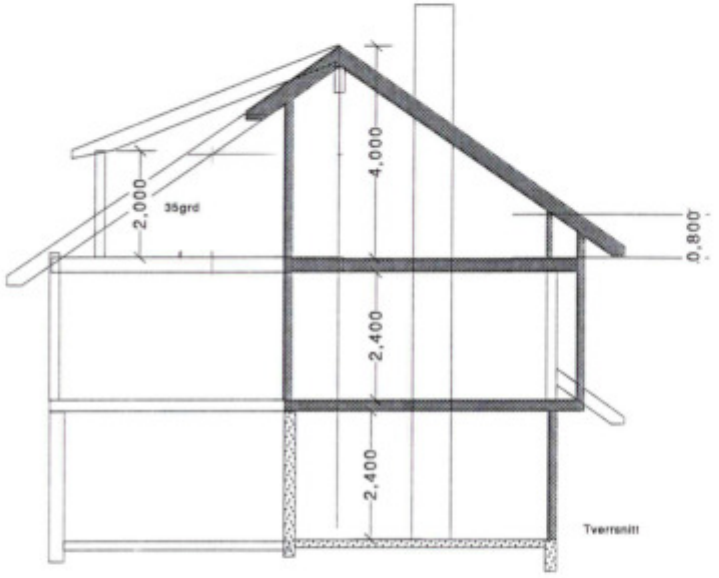
Tegn. Planer

Dato 3/1-97 | Mål 1:100 | Tegn. nr. A3-002 | Siste rev.

Sivilarkitekt mnal nps
adr.: Lyseffjordgt. 81
4015 Stavanger
Tlf. kontor: 04-56 34 96
Tlf. privat: 04-56 38 01

Tegningen er vederlagt Norsk lov om Åndsverk, og kan bare brukes eller kopieres med Arkitekt Vold.





SOLA KOMMUNE TEKNISK ETAT
J.nr. Sirkart
- 9 JAN. 1997
Arkiv Sb

Nr.	Dato	sign	Merknader

Prosj. 9626

Tomt: Tananger , Sola Kommune

Byggherre: Astrid og Svein Knudsen

Tegn. Loftsplan -snitt

Dato 3/1-96 | Mål 1:100 | Tegn. nr. A3-003 | Siste rev.

Sivilarkitekt mnal nps
adr.: Lyseffjordgt. 81
4015 Stavanger
Tlf. kontor: 04-56 34 98
Tlf. privat: 04-56 38 01

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan ikke brukes eller endres uten Ark.D.Voll

SERVITUTT

Sendes tilbake til:

Ingebjørg Sunde
Krossbergv. 29

4047 HAFRSFJORD

Skjøte 1)

TINGLYST
- 1 OKT. 1996
JÆREN
SORENSKRIVERKEMBETE
DAGBOKNR.: 6964

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1124	SOLA	4	379			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☒ Nei | Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontorer ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Fritliggende enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekke-hus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner: 181.691,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kroner

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
	SOLA KOMMUNE	

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
27.01.20	Ingebjørg Sunde	1/1

6. Særskilte avtaler 5)

Se vedlegg

Doknr: 6964 Tinglyst: 01.10.1996 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 727 B Rich Andvord

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Adresse [6]

8. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

9. Erklæring om sivilstand [7]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvirke knyttet til eiendommen.

10. Underskrifter og bekreftelser [8]

Sted, dato
Sola, 4. juni 1996

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SOLA KOMMUNE

Eli Hellestø
- ordfører -

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

VEDLEGG TIL SKJØTE - TOMTETILDELING

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.) (jf. pkt. 1.a.) ubebygd tomt).

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, men 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. Dersom salg av liten bolig skjer p.g.a. ny tildeling av stor leilighet eller eneboligtomt, skal den opprinnelige pris indeksreguleres.

c. Overdragelse av eiendommen kan ikke skje uten forutgående godkjenning fra Sola kommune i 5 år fra tildeling av tomten/leiligheten.

Dersom eier ønsker å selge boligen/tomten innen omskrevne klausulfrist, plikter selger/kjøper uten opphold å søke Sola kommune om tillatelse til overdragelse.

d. Foranstående klausul under punktene a - d skal ha prioritet etter de lån i Den Norske Stats Husbank som til enhver tid hviler på eiendommen og punktene a - d skal heller ikke gjelde ved eventuelt salg på tvangsauksjon.

2. Dokumentavgift, tinglysings- 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, graving etc. etter avtale eller etter takst av lensmannen i Sola, minus kr. 1.000,-, kroner-ettusen.

   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.

4. Tomtene oppmåles med grenselinje til regulert vegkant. Sola kommune har dog (hvor det av kommunen finnes nødvendig) rett til å etablere og ha liggende vegskråning ved fylling og/eller skjæring på de respektive eiendommer uten noen form for vederlag.

5. Tilkopling til offentlig vann- og kloakksystem må ikke foretas før tilkoplingsstillatelse er gitt av teknisk etat på grunnlag av særskilt søknad. For tilkopling til vann- og kloakk betales tilkoplingsavgift etter gjeldende avgiftssater.

6. Annen tomt i byggefeltet har rett til å krysse tomten for framføring av de i pkt. 5 nevnte vann- og kloakkledninger etter anvisning og godkjenning av teknisk etat.

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

7. De enkelte tomter har,når det blir krevd, gjerdeplikt mot veger, åpne plasser, leke- og friarealer, jordbruksareal o.l. og i grense mellom tomter slik det er angitt med gjerdesignal på vedlagte nummererte tomteoversiktskart.

   Hvis tomteeier ønsker gjerder e.l. mot tilgrensende kommunalt eiendom, veg etc., må de oppsettes og vedlikeholdes uten kostnad for ansvar for kommunen.

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

   Kommunen disponerer alle tomter fullt ut (selv etter at formell overdragelse har funnet sted) inntil tomtene av kommunen er erklært ferdig opparbeidet og klargjort for husbygging.

   Den tildelte "tomteeier" er således avskåret fra å kunne øve noen innflytelse på hvordan respektive tomt blir opparbeidet og klargjort.

9. All graving i offentlig veg må i god tid før graving finner sted, godkjennes av teknisk etat.

Ved graving i offentlig veg må vegbanen settes i samme stand som opprinnelig med god telefri grusmasse (pukk) i minst 45 cm tykkelse. Oppgravde undergrunnsmasser må fjernes.

Av- og påkjøringssted anordnes etter teknisk etats anvisning.

Eventuell skade som blir påført offentlig ved i den forbindelse er tomteeieren ansvarlig for.

Fyllmasser fra utgraving av tomt skal for tomteeierens regning legges på egen tomt og på en slik måte at den ikke kan rase ut på offentlig veg eller naboeiendom. Slike masser kan forlanges fjernet for tomteeierens regning etter avgjørelse av bygningsrådet.

Det er ikke tillatt å lagre masser, materialer e.l. på offentlig veg. Slikt lager kan av kommunen uten varsel fjernes for tomteeierens regning.

10. I offentlige vedkryss kan hovedutvalg for teknisk sektor (bygningsrådet) forlange fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum etter gjeldende normer. Dette kan medfører at hekk, gjerde e.l. langs veg i krysset må trekkes lengre inn på tomten enn regulert gatekant. Utstikking av slike frisiktslinjer vil bli foretatt etter nærmere avtale med teknisk etat.

11. Tomten må bebygges i samsvar med stadfestet reguleringsplan/- bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for det respektive område, og forøvrig i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og vedtekter.

I henhold til ovenstående, tilligger det hovedutvalg for teknisk sektor (bygningsrådet) å gi byggetillatelse for de respektive hus m.v..

12. Det er ikke tillatt med private servitutter å opprette forhold som er i strid med denne kjøpekontrakt.

13. Sola kommune har stedsevarende rett til å ha liggende det offentlige vann- og avløpssystem som eventuelt 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 nærmere slike ledninger enn 1,5 m regnet fra ytre kan rør.

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

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

Det må ikke utenfor byggeforbudsfeltet 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 denne anvisning som blir gitt.

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

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:
Rodamyrkroken 19
Gnr. 4 Bnr. 379 i Sola kommune

Oppdragsnummer:
301-24-0241

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