EIKEBERGVEGEN 148

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Regulering og bestemmelser
Kommunale opplysninger
Tegninger
Servitutter
Dok. 4883
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport enebolig med garasje

Eikebergvegen 148
4053 Ræge



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 18/03/2025

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * 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:21, Bnr: 54
Hjemmelshaver:	Sandra Høydal
Tomt:	443 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1987
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.03.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 0 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Sandra Høydal
Tilstede under befaringen:	Sandra Høydal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med plen, busker, trær og terrasser, oppstillingsplass for biler i front av bolig.
Oppført en dobbel garasje med belegningsstein i front.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

Dobbel garasje i betong/tre tekket med betong-stein.
Overbygget inngangsparti med trapp i betong med skifer.

Bjelkelag/etasjeskille er i trevirke.
Etasjeskille har et mindre parti i 1. etasje og loft med ulike gulvplan.

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

Vinduer/dører er i trevirke med isolerglass.

Boligens takform har valm med vipp, tekket med betong-stein.
Nedløp og takrenner er i plast.
Takkonstruksjon er bygget på dragere og sperr.

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

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

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

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.
Kommunale opplysninger er mottatt og gjennomgått.
Informasjon gitt av eier.
Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått etter min befaring.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige vegger består av sparklet og malte gipsplater og plater med tapet/strie.
Vegger i våtrom har fliser, våtroms-belegg, malt strie og bad kjeller har malte plater.
Tak har takplater, plater med strie/tapet og panel.
Gulv har for det meste parkett/laminat og gulv i et våtrom har fliser samt entre/wc-rom. Vinyl-belegg i resterende våtrom.

Kjøkkeninnredninger har slette fronter og integrerte hvitevarer.

Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Innvendige dører er hvitmalte.
Trapp er hvitmalt med lyse trinn og hvitmalt rekkverk.

Takhøyde kjeller er målt i gang til ca. 235 cm.
Takhøyder 1. etasje er målt til ca. 238 cm. målt i kjøkken/stue.
Takhøyder loft er målt fra 70-273 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ytterdør og kjellerdør er ny i 2020.
Vindu og terrassedør i soverom 1. etasje ny i 2023.
Vinduer/takvinduer i del av loftstue og stue 1. etasje er fra 2016.
Vinduer i kjøkken og bad 1. etasje er fra 2019.
Kjøkkeninnredning og hvitevarer er nytt i 2012.
Garasjeporter nye i 2019.
Laminat kjeller er ny i 2025.
Parkett i 1. etasje er ny i 2019.
Varmekabler med fliser i 2020.
2 varmepumper, en fra 2019 og 2020.
Vindu i loft er nytt i 2023.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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	71				49	22
1. Etasje	93			82	93	
Loft.	54			4	54	
SUM BYGNING				86	196	22
SUM BRA	218					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje.		34				34
SUM BYGNING		34				34
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Kjeller.
Gang, disponibelt-rom, kjellerstue, bad, vaskerom, kjølerom/bod og bod

1. Etasje.
Entre, wc-rom, stue, kjøkken, soverom og bad.

Loft.
Loftstue, 2 soverom og bad.

BRA-e:

Dobbel garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

Kjeller.
BRA-i inngår med 71 kvm. 49 kvm. P-rom og 22 kvm. S-rom
Kjeller har i tillegg en bod, ca. 8 kvm. med takhøyde på ca. 173 cm. ikke medtatt i arealoppsett grunnet lav takhøyde.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 93 kvm. P-rom.
TBA er oppmålt til 82 kvm. markterrasse med utgang fra stue, en terrasse mot vest på ca. 43 kvm. og en ved soverom på 7 kvm. med terrassebord.

Loft.
BRA-i inngår med 54 kvm. P-rom.
TBA er oppmålt til 4 kvm. terrasse med utgang fra loftstue tekket med glassfiber.

BRA-e Dobbel garasje på 34 kvm. S-rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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.

18/03/2025



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.
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.
Se kommentar under, dette har ikke sammenheng med boligen.

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. Det ble ikke observert noen tegn til skader etter en visuell inspeksjon på tilgjengelige flater på inspeksjonsdagen.

Merknader: -
-Utvendig trapp til inngangsparti 1. etasje har skjevheter og sprekker i fuger TG 2, anbefalt holdt under oppsikt.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 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 mindre tegn til fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon.

Drenering fra byggeår. Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima.
-Det er registrert mangelfull fall fra boligen spesielt mot nordvest, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur.

Normal levetid på drenering er anslått til mellom 40-60 år.

Merknader: -
-Det er registrert mangelfull fall fra boligen, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur. Markterrasser på tomten begrenser visuell kontroll.
Knotteplast som fuktsikring mot grunnmur er registrert stedvis, mangler klemlist i topp, anbefales montert for å forhindre fukt mot grunnmur. Deler av knotteplast har klemlist påmontert.

Det er registrert noen tegn til punkter som nevnt over.
Målinger som er utført viser 17,8 % vektprosent fukt i konstruksjonen, dette er ikke spesielt høye målinger men bør ikke normalt overstige 15%, mer omtalt i punkt 9.1

Tiltak og grunnlag for TG.
-Etablere bedre fall fra grunnmur.
-Generelt anbefales det alltid å spyle drensledninger for økt kapasitet.
-Klemlist i topp av knotteplast anbefales montert.
-Anbefales å holdt under oppsikt.
-Mer en halvpart av normal levetid er passert på drens/fuktsikring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 1 1.4 Støttemurer

En støttemur i støpt betong ved kjellertrapp.
Er funnet i orden.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med stående/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.

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

Generelt er bordkledning i god stand med alder tatt i betrakting, godt vedlikeholdt.
-Det er registrert noen bord med sprekk.

TILTAK OG GRUNNLAG FOR TG 2.
-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid og man må beregne partiell utskifting på sikt.
- Lufting må etableres/forbedres ved eventuell rehabilitering av yttervegger.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår, store deler av vinduer/dører er utskiftet i nyere tid.
Ytterdører er i malt 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.

-Vinduer har noe slitasje/sprekk i trelister rundt glass.

Vinduer/dører som får TG 1.
Ytterdør i 1. etasje og kjeller er skiftet i 2020.
Terrassedør stue og hele vindusflater er utskiftet i 2016, gjelder begge etasjer.
Vindu og terrassedør soverom 1. etasje er ny i 2023.
Vindu ved terrasse loft er skiftet 2023.
Vinduer i kjøkken og bad 1. etasje er skiftet i 2019.

Merknader: -
Resterende vinduer/dør fra byggeår får TG 2.
-Vinduer fra byggeår har slitasje/sprekk i trelister/rammer rundt glass, avflassinger i maling.
-Alder og slitasje på vinduer fra byggeår.
Terrassedør loft har slitasje og trenger vedlikehold.

Tiltak.
-Vinduer/dører har passert mer en halvpart av sin levetid. Må påregnes utskiftet i de nærmeste årene.
-Noen dører/vinduer trenger justeres.
-Vinduer/dører trenger vedlikehold for å økt levetid, ved riktig vedlikehold kan vindu/dør fra byggeår forlenges med noen år til.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Takkonstruksjon er oppført som valmet tak med arker, bygget på dragere og sperr.
Tekket med glaserte betong-panner. Besiktiget fra bakkeplan/utside.

Skråtak innvendig loft har himling malt strie/tapet. Hele takkonstruksjonen oppmønet og igjenkledd. Loftet er innredet med soverom, loftstue og bad, loftet er isolert.

-Det er ikke påvist lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen/begrenset lufting, ikke synlig luftespalte i takutstikk.
Konstruksjonen ellers 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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Alder og normal slitasje.
-Manglende lufting mellom sutak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk.
-Det er registrert bly med bruddskader i overgang tak/vegg, gjelder takoppløft ved balkong 2. etasje.
-Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade

Tiltak.
-Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang og oppretting.
-Bly i overgang tak/vegg må skiftes ut (for å forhindre lekkasjer mot undertak), en gjennomgang av samtlige bly/beslag må påregnes.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Oppbygging av undertak/papp er kontrollert ved balkong 2. etasje.

Undertak har ingen synlige lekkasjer i innvendig skråhimling.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i plast fra byggeår.

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

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

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

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen 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.

2 markterrasser på tomten, en med utgang fra stue på ca. 32 kvm. med terrassebord.
En markterrasse mot sør på ca. 43 kvm med terrassebord.

En balkong på ca. 7 kvm. med utgang fra soverom 1. etasje med terrassebord.

En balkong på ca. 4 kvm. med utgang fra loftstue, tekket med glassfiber.

-Rekkverk skal ha min. 100 cm. høyde etter dagens krav.
-Rekkverk balkonger er oppmålt til 90 cm. skal ha min. 100 cm. etter dagens krav. Det er ikke et krav til oppgradering til dagens krav.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Slitasje/alder på terrasser, noe manglende vedlikehold.
-Tekking av balkong 2. etasje i glassfiber har passert halvpart av sin levetid.
-Det er registrert mindre partier med råteskader i terrassebord ved stue -mot plen-

Tiltak
-Markterrasser og balkonger trenger vedlikehold/utskifting.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe er oppmuret i lett klinker elementer som er pusset og malt.
Det er montert stigetrinn i utvendig tak og sotluker i kjeller.

Det er montert en vedovn i stue 1. etasje.

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

Merknader: -
-Sotluker i kjeller mangler ubrennbart materiell mot vinyl-belegg, krav til ubrennbart materiell 30 cm ut fra vegg. Anbefalt montert, eventuelt glassplate mot gulv, dette gjelder også under vedovn da plate er kun ført ut 22 cm.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

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

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

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

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

Kjeller. ca. 22 mm. målt i gang/stue.

1. etasje. ca. 12 mm. målt i stue, kjøkken.

Loft. ca. 14 mm. målt loftstue.

Ikke nødvendigvis er alle gulvene i en bolig like skjeve.

Målt høydeforskjell mellom 12-22 mm. gjennom hele rommet i etasjer.

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

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

Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller bod

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rom under terreng har utforede vegger som har malte plater. Tak har malt panel.
Rom under terreng er fra byggeår, delvis fornyet.

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.

Bod/kjøle-rom er utgangspunktet for fuktmålinger i utforede vegger.

Merknader: -
Det er å bemerke at det er mangelfull oppbygging av utforede vegger på innside av grunnmur. Feil utført med stenderverk, isolasjon mot grunnmur med diffusjonsperre. Vegger under terreng skal ikke diffusjonsperr benyttes. Utførelse av oppbygging av vegger var vanlig for tidsrommet for når boligen ble oppført.

Fuktighetsmålingen viser 17,8% vektprosent i bunnsems. Skal ikke overstige 15 % vektprosent i trevirke.
Måling i bunnsems på 17,8% vektprosent tilsier at det kan være et påpegynnende fuktproblem i utforede vegger mot grunnmur.
Skadelig fukt i bunnsems på over 20% vektprosent kan være skadelig, målinger på 17,8 % er godt innenfor skadelig fukt, men anbefales holdt under oppsikt.
-Det er registrert kalkutslag og noe fukt i bod med lav takhøyde, vegger er ikke utforede i bod.
-Kan sees i sammenheng med manglende/gammel drens/fuktsikring av grunnmur.

TIltak og grunnlag for TG.
-Målinger er ikke alarmerende høye, men anbefales holdt under oppsikt.
-Feil oppbygging av utforede vegger. Ved eventuell fremtidig utbedring/rehabilitering anbefales plast fjernet.
-Det anbefales montert flere ventiler i vegger for å øke ventilasjonen av kjeller.



TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Gulv i kjeller er av støpt betong, belagt med laminat og vinyl-belegg.
Det er ikke påvist fukt i gulv ved fuktsøk kjeller.
Gulv i store deler av kjeller er utskiftet i 2025 med ny laminat.

Merknader:

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 Vaskerom kjeller

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger har våtroms-tapet, taket har panel og vinyl-belegg på gulv.

Innredet med innredning/skap med vask og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

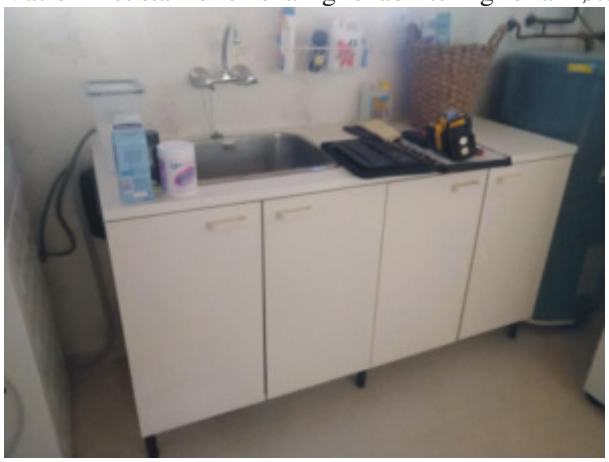
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilert med ventil i taket tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Våtrommet er fra byggeår.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Vegger har slitasje i våtroms-belegg.
-Alder og slitasje på våtrommet, passert normal levetid.
-Defekt blandebatteri ved vask.

Våtrommet står for en snarlig rehabilitering for å møte dagens krav til våtrom.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Gulvet består av vinyl-belegg med oppbrett mot vegg. En sluk i plast.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Fallet på gulvet tilfredstiller ikke dagens forskriftskrav til fall på gulv.
-Slitasje i vinyl-belegg.

Tiltak.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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. Vegger har våtroms-tapet.

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

Det er ikke påvist unormale fukt-kvoter ved fuktsøk.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Alder på membran har passert sin levetid.
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør vurderes renovert for å oppfylle dagens våtromskrav.

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

10.2 Bad kjeller

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger har malte plater av ukjent type, taket har panel og gulv vinyl-belegg.
Våtrommet er fra byggeår.
Innredet med innredning/skap med vask og blandebatteri og gulvstående toalett.
Dusjhjørnet med garnityr og blandebatteri.
Trinnstyrt gulvvarme.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilert via veggventil med naturlig avtrekk.

-Vindu står i våtsone for dusj, normalt vil dusjvegg begrense vannsøl.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Plater har skader i overflater og har manglende feste til vegg.
-Avløp har dårlig avrenning, trenger rengjøring/tiltak.
-Kun naturlig avtrekk, våtrom skal ha mekanisk avtrekk.
-Alder og slitasje på våtrommet.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet har vinyl-belegg med oppbrett, en sluk i plast.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Fallet på gulvet tilfredstiller ikke dagens forskriftskrav til fall på gulv.
-Slitasje i vinyl-belegg.

Tiltak.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

TG 3 10.2.3 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. Vegger har malte plater.

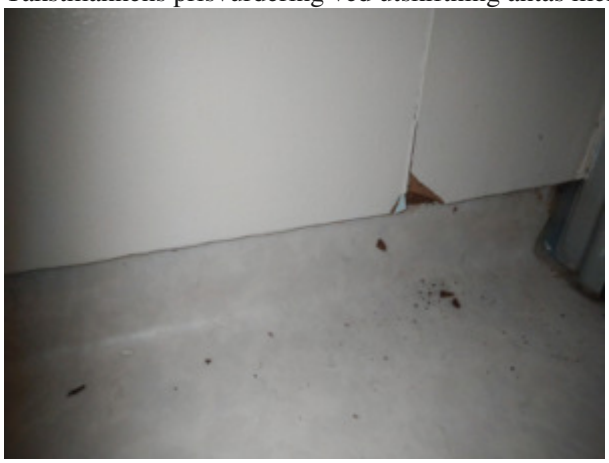
-Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Det er ikke påvist unormale fukt-kvoter ved fuktsøk.

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

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Alder på membran har passert sin levetid.
-Skader i plater på vegg.

Tiltak
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
-Våtrommet har flere avvik som vurderes til at våtrommet bør/må total rehabiliteres.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - 300.000.-



10.3 Bad 1. Etasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Våtrommet består av gulvstående toalett, innredning med servant, blandebatteri.
Innmuret badekar og dusjkabinett.
Vegger/gulv har flis, taket har plater.
Våtrommet er fra byggeår, antatt fornyet med fliser etter byggeår.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Ventilert med ventil tilkoblet ventilasjonsanlegget.
Varmekabler i gulv.

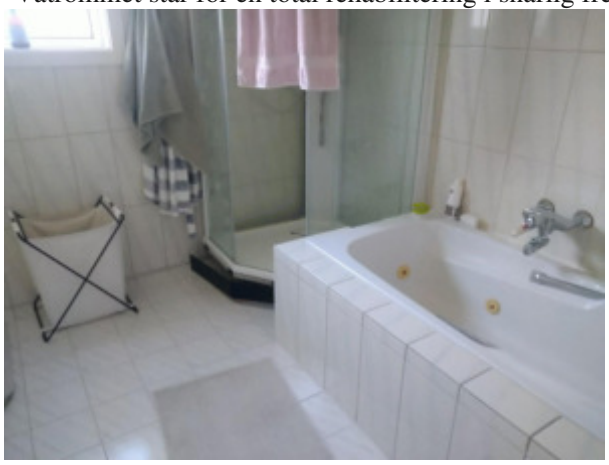
Innredning er antatt fra nyere tid.

Normal levetid på våtrom er anslått til 15-25 år.

-Vindu/dør står i våtsone for dusj, normalt vil dusjkabinett begrense vannsøl.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Registrert sprekker i fuger på vegger flere steder.
-Innmuret badekar mangler ventilering under badekar.
-Alder og slitasje på våtrommet, kort gjenværende levetid.
-Avløp under vask er tapet, mangler også en flis.

Tiltak.
-Ventilering av innmuret badekar må etableres.
-Våtrommet står for en total rehabilitering i snarlig fremtid.



TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Gulvet har fliser med gulvvarme, to sluker i plast, en under badekar og en under dusjkabinett.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -

Grunnlag for TG.
-Fallet på gulvet tilfredstiller ikke dagens forskriftskrav til fall på gulv.
-Gulvet har sprekker i fliser og fuger flere steder i gulv.
-Terskel mangler tett membran oppbrett ved dører. Skal være minimum 15 mm. over fliser, for å forhindre lekkasjer til tilstøtende rom. Det er benyttet sillicon mot terskel.

Tiltak.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Gulv må muligens forsterkes.
-Etablere membran oppbrett på 15 mm. i døråpninger.

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet antatt vinyl-belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er trolig fra byggeår.
Sluk under badekar har begrenset tilkomst for rengjøring.
Vegger har trolig våtromsbelegg, noe usikker oppbygging.

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

Det er 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 3.
-Sprekk i fliser og fuger.
-Alder på membran har passert sin levetid.
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
-Våtrommet har flere avvik som vurderes til at våtrommet bør/må total rehabiliteres.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - 300.000.-

10.4 Bad 2. Etasje

TG 2 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtrommet består av gulvstående toalett, innredning med servant, blandebatteri.
Frittstående badekar og dusjnisje med forheng.
Vegger/gulv har vinyl-belegg og malt strie, taket har malt strie.
Våtrommet er fra byggeår.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Ventilert med ventil tilkoblet ventilasjonsanlegget.
Varmekabler i gulv.

Forventet normal levetid på våtrom er 15-25 år.

-Vindu/dør står i våtsone for dusj, normalt vil forheng begrense vannsøl.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Alder og slitasje på våtrommet, kort gjenværende levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.4.2 Overflate gulv

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Gulvet har to sluker i plast en i dusj og en under badekar.
Antatt Essva gulvvarme og vinyl-belegg med oppbrett.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Fallet på gulvet tilfredstiller ikke dagens forskriftskrav til fall på gulv.
-Slitasje/alder i vinyl-belegg.
-Slukrist er skrudd fast i klemring, vanskeliggjør rengjøring av sluk.

Tiltak.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

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. Vegger har belegg og malt strie.

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

Det er ikke påvist unormale fukt-kvoter ved fuktsøk.

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

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.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1. Etasje

TG 1 11.1 Kjøkken 1. Etasje

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

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

Kjøkkeninnredning består av skap og skuffer med slette fronter, laminat benkeplate med vask og blandebatteri.
Integrert kjøl/fryseskap, micro, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator, har godt avtrekk.
Det er montert plater mellom benkeplate og overskap som fuktsikring.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Kjøkkeninnredningen/utstyr er fra 2012.

Vegger har malte gipsplater, gulv har parkett fra 2019. Takplater i tak.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
-Det er registrert skader i overflate på en front under vask. Ellers fremstår kjøkkeninnredning i god stand.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Innvendige vegger har plater med tapet og malte overflater.
Gulv har for det meste laminat/parkett og noe flis.
Tak har malte plater og noe panel.
Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.

Innvendige overflater er fornyet i flere omganger i store deler av boligen.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Røropplegg er fra byggeår.
Røropplegg er i kobber, og avløp er i plast.

Hovedstoppekran er montert under vask i vaskerom.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkraner.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Forventet levetid plast og kobber 25 - 75 år.

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

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

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

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

En varmtvannsbereder er montert i vaskerom ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere er fra byggeår.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Oljetank er sanert i 2020.

Varmepumper er montert på terrasse ved stue og en mot vest.
Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på vegg. En mot loftstue og en i stue 1. etasje.
Varmepumper er fra 2019 og 2020

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

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegget er montert i kott på loftet med avtrekk fra flere rom med ventiler, antatt fra byggeår.
Kjøkken har ventilatorer som er tilkoblet anlegget.
I tillegg ventiler i vinduer.

Forventet normal levetid på ventilasjonsanlegg er mellom 25-30 år.

-Ventilasjonsanlegget (aggregat) får TG 2 grunnet alder men fungerer godt på befaringsdagen.
Boligen oppleves som godt ventilert på befaringsdagen.

Generelt anbefales alltid en rens av ventilasjonskanaler.

Merknader:

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalett-rom er ikke innredet på befaringsdagen. Eier bruker rommet som klesskap.
Det er mulighet for toalett og vask i rommet. Rommet er renovert i 2020, i følge eier.
Vegger har malte plater, gulv har fliser med varme og takplater i tak.
Ventilert med naturlig ventilasjon, skal ha mekanisk ventilasjon etter NS 3600.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Dobbel garasje er sammenbygget med boligen. Totalt oppmålt til 34 kvm.
Garasjeporter i aluminium fra 2019, med automatisk åpner TG 1.

Gulv i garasjen har støpt betong mot grunn, vegger er også oppført i betong.

Taket er oppført som valmet tak kledd utvendig med betong-panner.

Garasje har elbil-lader montert på vegg.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Gulv i garasje har flere sprekker -setningsskader- i overflate. I tillegg har vegg mot bolig sprekk i overgang.

-Synlige sprekker i trapp (overgang trinn/vegg) mot ytterdør kan også relateres til dette.
Glipe i vegg tyder på noe svikt i grunnforhold. Mulig dette ikke er av nyere art, men anbefaler ytterligere undesøkelser/observasjoner.



15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i gang -kjeller-, automatiske sikringer med egen måler i skap.
Jordfeilbryter og overspenningsvern.

-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:

©mstr.no

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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Egenerklæringsskjema er mottatt etter min befaring.

Dagslysflater i kjeller er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.
Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.
For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.

-Det mangler håndløper/rekkverk (delvis) i innvendige trapper. Det må monteres håndløper/rekkverk for økt sikkerhet. Håndløper
mangler også i utvendig trapp.

-Boligen blir oppvarmet av varmekabler, vedovn,panelovner og to varmepumper.

-Det er registrert brannvarslere i boligen og brannslukker-apparat.

-Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, anbefalt utført. Boligen er ikke utstyrt med radonsikring.

-Oljetank er sanert i 2020.

-Skifer i trapp og platting ved ytterdør har bom (mangelfull limdekning) og sprekker i fuger. Kan muligens re-limes/fuges.

-En vegg-ventil i grunnmur har hull, grunnet rust, anbefalt skiftet for å forhindre tilkomst for gnagere.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	-Etablere bedre fall fra grunnmur. -Generelt anbefales det alltid å spyle drensledninger for økt kapasitet. -Klemlist i topp av knotteplast anbefales montert. -Anbefales å holdt under oppsikt. -Mer en halvpart av normal levetid er passert på drens/fuktsikring.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid og man må beregne partiell utskifting på sikt. - Lufting må etableres/forbedres ved eventuell rehabilitering av yttervegger.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Ved fremtidig skift av taktekkingen anbefales en gjennomgang og oppretting. -Bly i overgang tak/vegg må skiftes ut (for å forhindre lekkasjer mot undertak), en gjennomgang av samtlige bly/beslag må påregnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Det er registrert groe av mose på takstein, dette anbefales spylt. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. -Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	-Markterrasser og balkonger trenger vedlikehold/utskifting.
8.1	Etasjeskillere
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil i midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
9.1.1	Kjeller bod Veggenes og himlingens overflater
	-Målinger er ikke alarmerende høye, men anbefales holdt under oppsikt. -Feil oppbygging av utforede vegger. Ved eventuell fremtidig utbedring/rehabilitering anbefales plast fjernet. -Det anbefales montert flere ventiler i vegger for å øke ventilasjonen av kjeller.
10.1.1	Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling
	-Vegger har slitasje i våtroms-belegg. -Alder og slitasje på våtrommet, passert normal levetid. -Defekt blandebatteri ved vask. Våtrommet står for en snarlig rehabilitering for å møte dagens krav til våtrom.
10.1.2	Vaskerom kjeller 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 med riktig fall til sluk.
10.1.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-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.
10.2.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	-Plater har skader i overflater og har manglende feste til vegg. -Avløp har dårlig avrenning, trenger rengjøring/tiltak. -Kun naturlig avtrekk, våtrom skal ha mekanisk avtrekk. -Alder og slitasje på våtrommet.
10.2.2	Bad kjeller 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 med riktig fall til sluk.
10.3.1	Bad 1. Etasje Overflate vegger og himling
	-Ventilering av innmuret badekar må etableres. -Våtrommet står for en total rehabilitering i snarlig fremtid.
10.3.2	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 med riktig fall til sluk. Gulv må muligens forsterkes. -Etablere membran oppbrett på 15 mm. i døråpninger.
10.4.1	Bad 2. Etasje Overflate vegger og himling
	-Alder og slitasje på våtrommet, kort gjenværende levetid.
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 med riktig fall til sluk.
10.4.3	Bad 2. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-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.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Røropplegg/avløp fra byggeår får TG 2 grunnet alder. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
13.2	Varmtvannsbereder
	-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
14.1	Garasje – uthus
	-Gulv i garasje har flere sprekker -setningsskader- i overflate. I tillegg har vegg mot bolig sprekk i overgang. -Synlige sprekker i trapp (overgang trinn/vegg) mot ytterdør kan også relateres til dette. Glipe i vegg tyder på noe svikt i grunnforhold. Mulig dette ikke er av nyere art, men anbefaler ytterligere undesøkelser/observasjoner.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.2.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav. -Våtrommet har flere avvik som vurderes til at våtrommet bør/må total rehabiliteres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.3.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Sprekk i fliser og fuger. -Alder på membran har passert sin levetid. -Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og bør eller må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav. -Våtrommet har flere avvik som vurderes til at våtrommet bør/må total rehabiliteres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250073

Selger 1 navn
Sandra Høydal

Gateadresse
Eikebergvegen 148

Poststed	Postnr
Ræge	4053

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

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.: 34333749

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

Beskrivelse: Sprekk i fliser midt på gulv i bad hovedetasje.

Document reference: 301250073

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Forrige eier byttet innredning, servant, og servantskap med speil. Ny dusjløsning bad 1.etasje. Montert av forrige eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll er gjort jenvnlig når septikk blir tømt. ca hver fjerde år. Undersøkt med kamera inn mot hus og ut mot offentlig avløp.

Arbeid utført av: JTR AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier hadde tilsig av fukt da glassfasade og kledning til glassfasade var dårlig. Alt ble utbedret av Slyk og Espevik slik at dette da var utbedret fagmessig.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier har byttet og renovert glassfasade av Byggelaget i 2016.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved inngang til garasje har ytre del av garasjegulv sprukket noe grunnet at nabo eiendom ble utbygget. Skadene oppsto når de la inn vann og kloakk til nabo eiendom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sanert oljetank i ca 2020

Arbeid utført av: JTR AS

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: Installert av eletriker i garasje

Document reference: 301250073

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet ytterdør, og noen vinduer, terrassedør. Utført sammen med faglært men som egeninnsats privat. Garasjeporter byttet av Edlandsporten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport utført av Samland Taksering AS ifbm salg

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: 301250073

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250073

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sandra Høydal	a31c21d9611993aa900843b79bb123ef8b21d566	18.03.2025 09:30:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

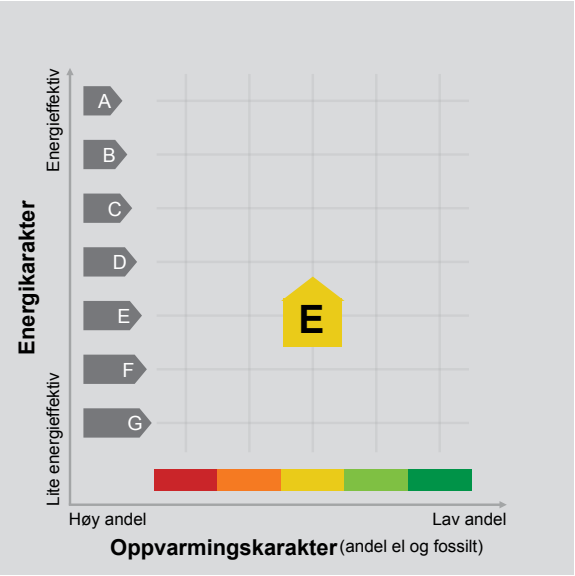
Document reference: 301250073

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Eikebergvegen 148
Postnummer	4053
Sted	RÆGE
Kommunenavn	Sola
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12239068
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93158
Dato	17.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

REGULERING OG BESTEMMELSER

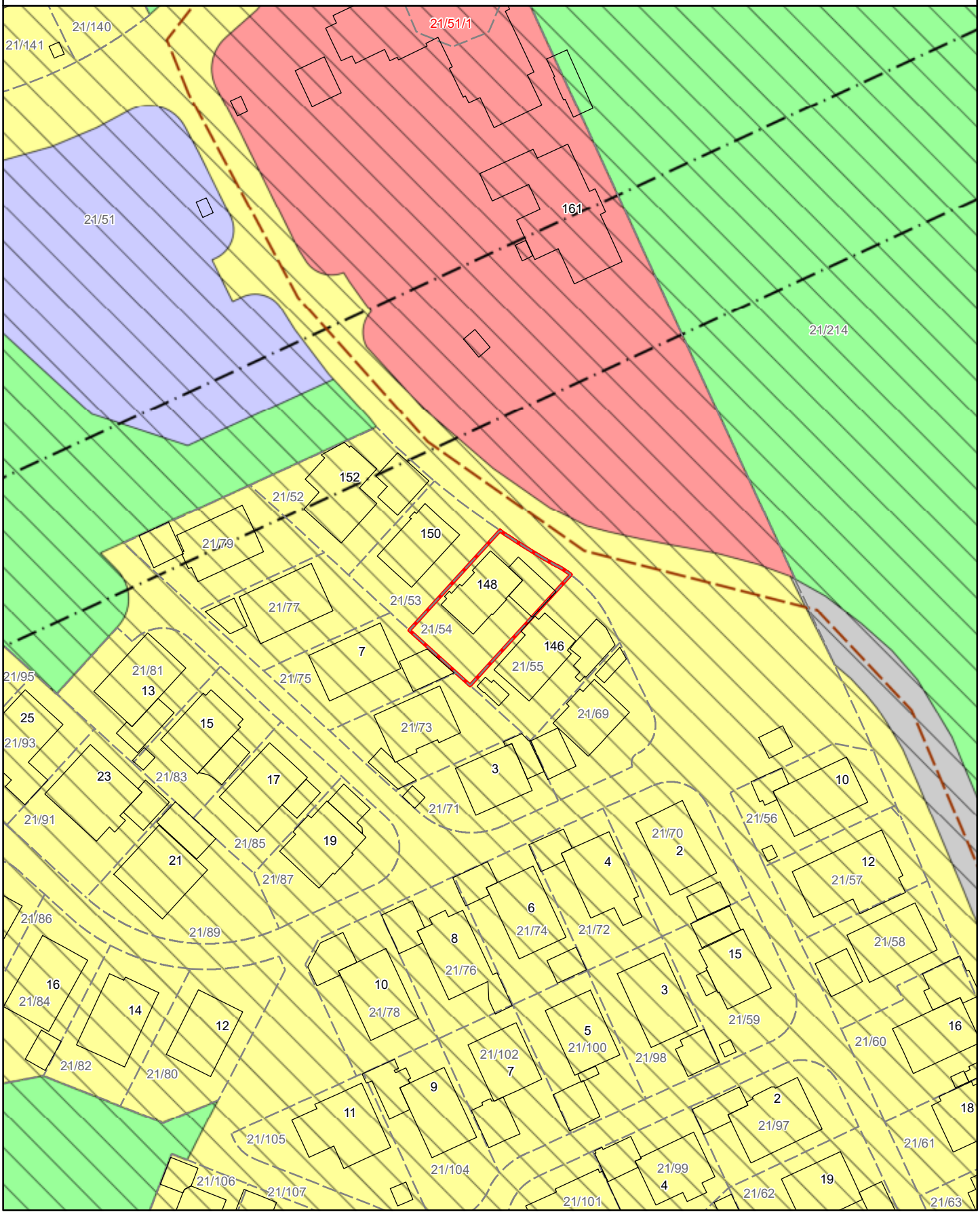
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 21/54/0/0
Dato: 2025-03-11
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

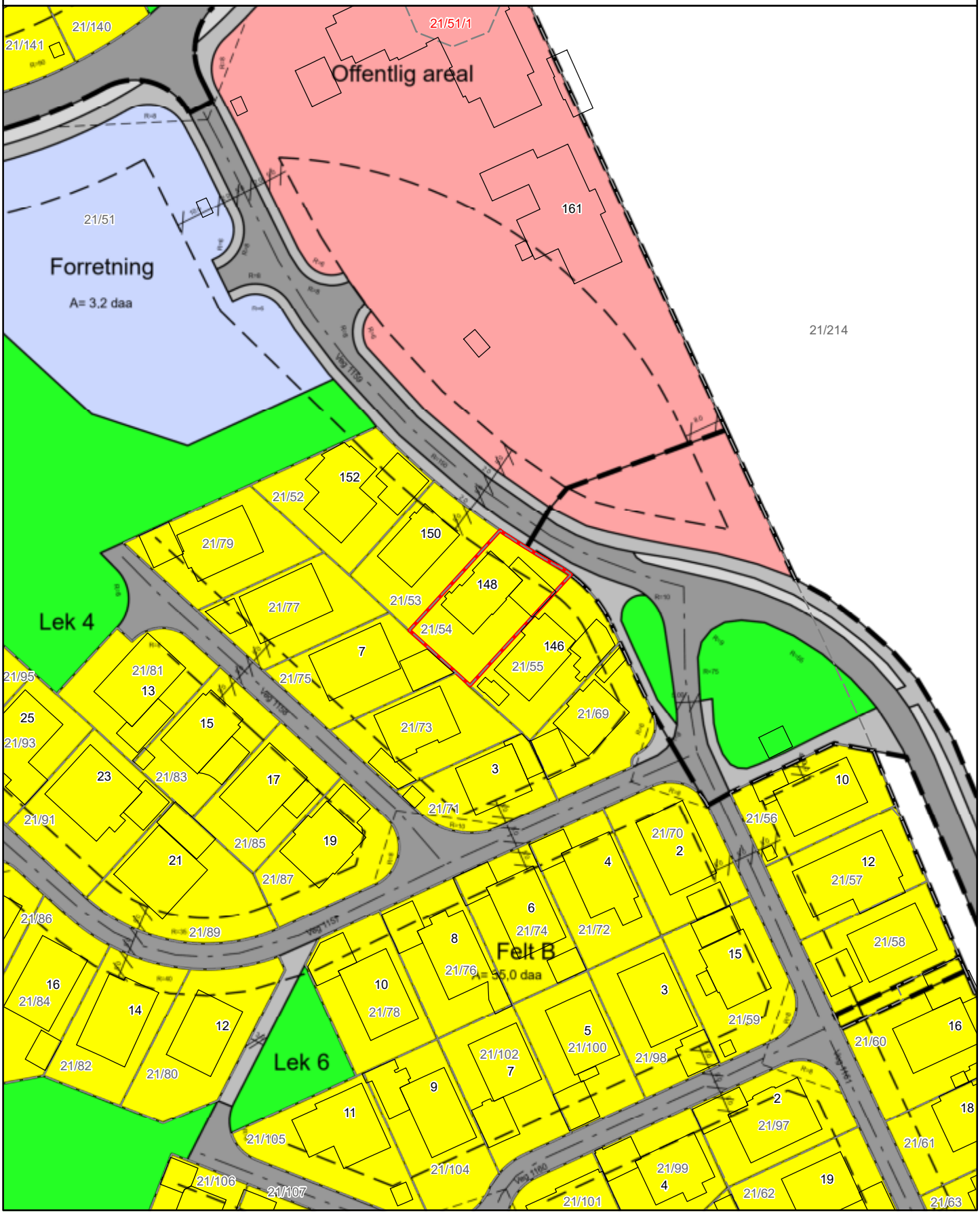


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 21/54/0/0
Dato: 2025-03-11
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0089
Ikrafttredelsesdato: 9.2.1984



Detaljregulering for Hålandsmarka sør, felt C2

PlanID 0089A

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist innenfor reguleringsgrensen. Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1)
- område for boliger m/ tilhørende anlegg

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)
- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang-/sykkelveg
- parkeringsplass

FRIOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 4)
- friområder

SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)
- frisiktsone ved veg

§1 BOLIGBEBYGGELSE

a) I område C kan det oppføres frittliggende boliger i inntil tre etasjer med tilhørende anlegg, så som garasjer, uthus m.v. Bebyggelsen skal, så langt mulig, plasseres som vist på plankartet. Møneretningen skal legges i husets lengderetning.Boligbygg kan oppføres med brutto grunnflate inntil ¼ av tomtens nettoareal, eksklusiv garasje.

b) Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 m målt fra gjennomsnittlig planertterreng. Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

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

For rekkehusbebyggelsen i feltene 1 til 4 på felt C2 tillates følgende utnyttelsesgrad: Felt 1: 35 % Felt 2: 25 % Felt 3 og 4: 40 % av netto tomteareal.

Møneretning fastsettes av administrasjonen i forbindelse med byggesaken for den enkelte eiendom.

c) Garasje inklusiv eventuell bod, kan bare oppføres i èn etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsmyndighetene. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres sammen med dette. For hver boenhet skal det avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.

Bygningsmyndighetene 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 2 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.

Garasje og boder kan plasseres med vegg i nabogrense selv om de oppføres som tilbygg til bolighuset og forøvrig innenfor rammen av byggeforskriftene. Dersom det etableres hybel/ leilighet i tillegg til hovedleilighet i et bolighus, skal det avsettes plass for dobbel garasje pluss 1 biloppstillingsplass, alternativt 2 biloppstillingsplasser pluss garasje.

d) Boligene skal gis adkomst til det underordnede ledd i vegsystemet. Til hovedsamle-veg skal det bare etableres avkjørsler der dette er vist på plankartet. Forøvrig skal hoved- samlevegen være fasadefri.

§4 FRIOMRÅDER

Friområdet skal nyttes til sport og lek. Der friarealer grenser opp til jordbruksarealer kan det oppsettes gjerde etter planer godkjent av bygningsrådet. Trafokiosker tillates plassert i friarealer etter planer godkjent av bygningsrådet.

§5 TRAFIKKOMRÅDER

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

b) I det regulerte boligområder skal det etableres fartsgrensesoner med maksimum 30 km/t. Plan for eventuelle fartsdempende tiltak skal utarbeides før de regulerte gater opparbeides i h.t. denne reguleringsplan.

c) Atkomst til de respektive eiendommer skal etableres til det underordnede ledd i vegsystemet dersom eiendommen grenser opp til offentlig veg på flere sider. Hovedsamleveg (veg nr. 1150) skal være fasadefri.

d) Der innregulerte gangveger munner ut i offentlig kjøreveg, skal det oppsettes bøyle-arrangement for å hindre uønsket kjøring med motorkjøretøyer.

§6 FELLESBESTEMMELSER

Nødvendige trafokiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygnings-rådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

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

Vedtatt dato: 09.02.1984
Dato for siste endring: 26.09.1988

Detaljregulering for Hålandsmarka sør

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0089

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

Området reguleres til følgende formål:
BOLIGBEBYGGELSE
OFFENTLIG BEBYGGELSE (Grendehus, barnehage)
FORRETNINGSBEBYGGELSE
TRAFIKKOMRADE
FRIOMRADE
FELLES PRIVAT ATKOMSTVEG FOR FLERE EIENDOMMER

§1 BOLIGBEBYGGELSE

a) I område A,B og C kan det oppføres frittliggende boliger i inntil to etasjer med tilhørende anlegg, så som garasjer, uthus m.v. Bebyggelsen skal, så langt mulig, plasseres som vist på plankartet. Møneretningen skal legges i husets lengderetning. Boligbygg kan oppføres med brutto grunnflate inntil 1/4 av tomtens nettoareal, eksklusiv garasje.

Område C kan ikke utbygges før det foreligger tomtedelingsplan som viser husplassering, tomtegrenser, byggegrenser og interne veger, parkeringsplasser og friarealer m.v.
Tomtedelingsplanen skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m i felt B og ikke over 4,5 m i felt A, Cl og C2 målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 m I felt B og ikke over 8,0 m i felt A, Cl og C2 målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

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

c) Garasje inklusiv eventuell bod, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres sammen med dette.

For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.

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 byggesmed garasjeport ut mot gate.

Garasje og boder kan plasseres med vegg i nabogrense selv om de oppføres som tilbygg til bolighuset og forøvrig innenfor rammen av byggeforskriftene.
Dersom det etableres hybel/leilighet i tillegg til hovedleilighet i et bolighus, skal det avsettes plass for dobbel garasje pluss 1 biloppstillings- plass, alternativt 2 biloppstillingsplasser pluss garasje.

d) Boligene skal gis adkomst til det underordnede ledd i vegsystemet. Til hovedsamleveg skal det bare etableres avkjørslet der dette er vist på plankartet. Forøvrig skal hovedsamlevegen være fasadefri.

§2 FORRETNINGS- OG KONTORBEBYGGELSE

a) I området kan det oppføres forretningsbebyggelse i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal maksimum være 0,35.

b) Bestemmelser om gesims- og mønehøyder og takoppbygg gjelder som for boligbebyggelse. (§1b)

c) Det kan tillates etablert leilighet/bolig i forretningsbyggets 2. etasje. Forøvrig tillates ikke boliger.

d) Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan for hele området godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningens plassering, etasje, høyde, takform
- eksisterende og fremtidig terreng

- parkeringsplasser
- interne gangveger/-stier/trapper
- leke areal
- areal/område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- Eventuelle forstøtningsmurer

e) Materialbruk og utforming av forstøtningsmurer, skilt, reklameoppsett må godkjennes av bygningsrådet.

Den ubebygde del av tomta tillates ikke nyttet til lagring. Den ubebygde del av tomta skal opparbeides på en parkmessig og tiltalende måte.

Forretningen skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 50 m2 gulvflate samt nødvendig plass for av- og pålessing av varer etter bygningsrådets skjønn.

Parkeringsplassen m.v. skal etableres samtidig med utbyggingen av forretningstomten. Bygningsrådet kan skjerpe eller lempe på disse krav, dersom spesielle forhold tilsier det.

f) Forretningsarealet tillates ikke inngjerdet. Forretningen skal anlegges med inngangsfasader mot det underordnede ledd i vegsystemet.

§3 OFFENTLIG BEBYGGELSE

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

b) Bygningsrådet skal godkjenne bygningensplassering, utforming, takvinkel og takform.
Utnyttelsesgraden skal godkjennes av bygningsrådet, men skal ikke overstige u=0,35.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger somviser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forholdtil omkringliggende bygninger og vegetasjon

c) Bestemmelser om gesims- og mønehøyder ogtakoppbygg gjelder som for boligbebyggelse (§1b).

d) De ubebygde deler av området skal opparbeides på en parkmessig og tiltalende måte. Det skal avsettes og opparbeides nødvendig parkeringsareal på egen tomt og/eller i tomtens nærhet, etter bygningsrådet skjønn.

§4 FRIOMRÅDER

Friområdet skal nyttes til sport og lek. Der friarealer grenser opp til jordbruksarealer kandet oppsettes gjerde etter planer godkjent av bygningsrådet. Trafokiosker tillates plassert i friarealeretter planer godkjent av bygningsrådet.

§5 TRAFIKKOMRÅDER

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

b) I de regulerte boligområder skal det etableres fartsgrensesoner med maksimum 30 km/t. Plan for eventuelle fartsdempende tiltak skal utarbeides før de regulerte gater opparbeides i h.t. denne reguleringsplan.

c) Atkomst til de respektive eiendommer skal etableres til det underordnede ledd i vegsystemet dersom eiendommen grenser opp til offentlig veg på flere sider. Hovedsamleveg (veg nr. 1150) skal være fasadefri.

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

§6 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.

Ved utarbeiding av bebyggelses- og tomtedelingsplan for felt C skal det tilrettelegges for tilfredstillende lebeplantning.

Unntak fra disse bestemelsene 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 privatsrettslige avtaler som er I strid med planen og dens bestemmelser.

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

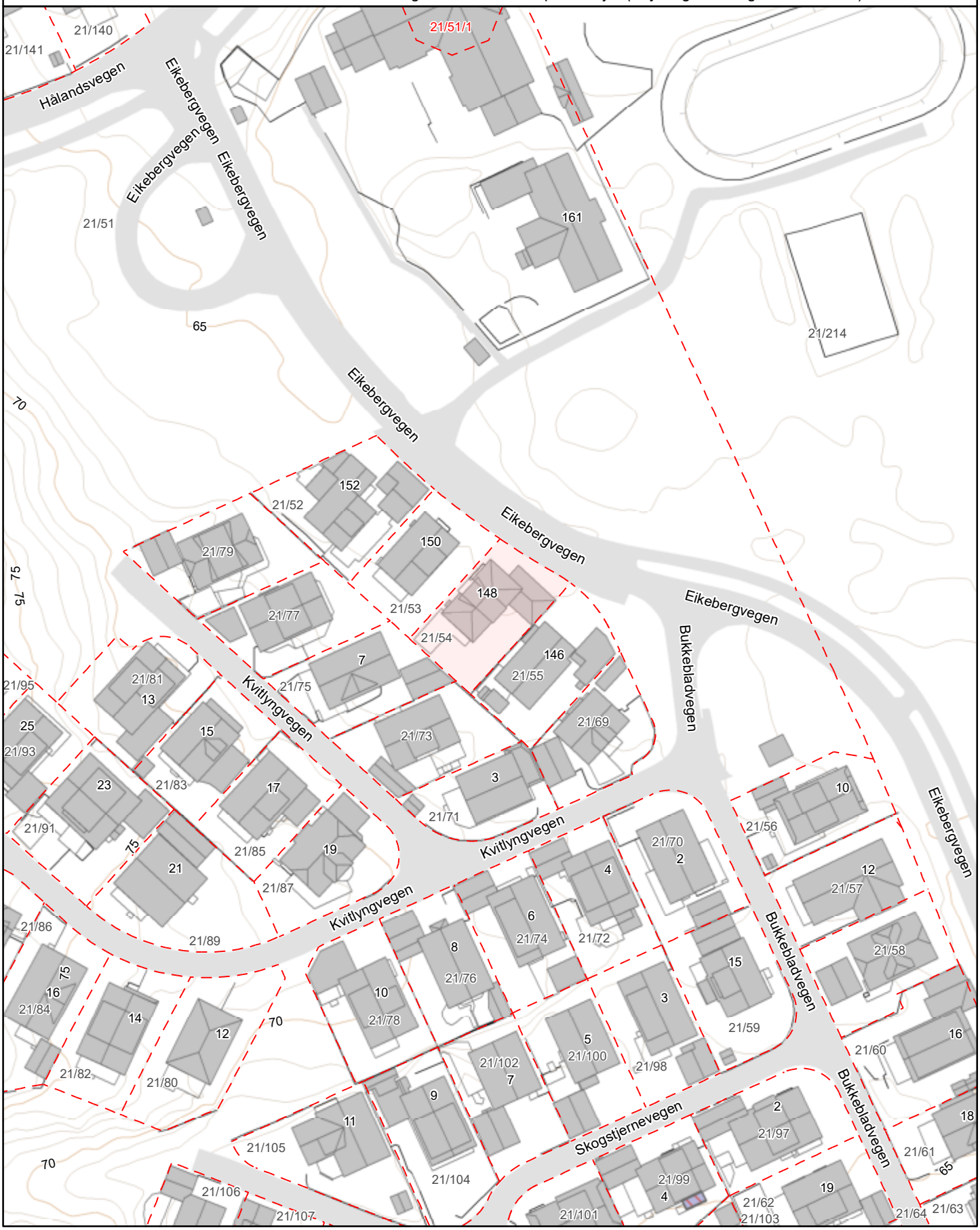
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 21/54/0/0
Dato: 2025-03-11
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

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



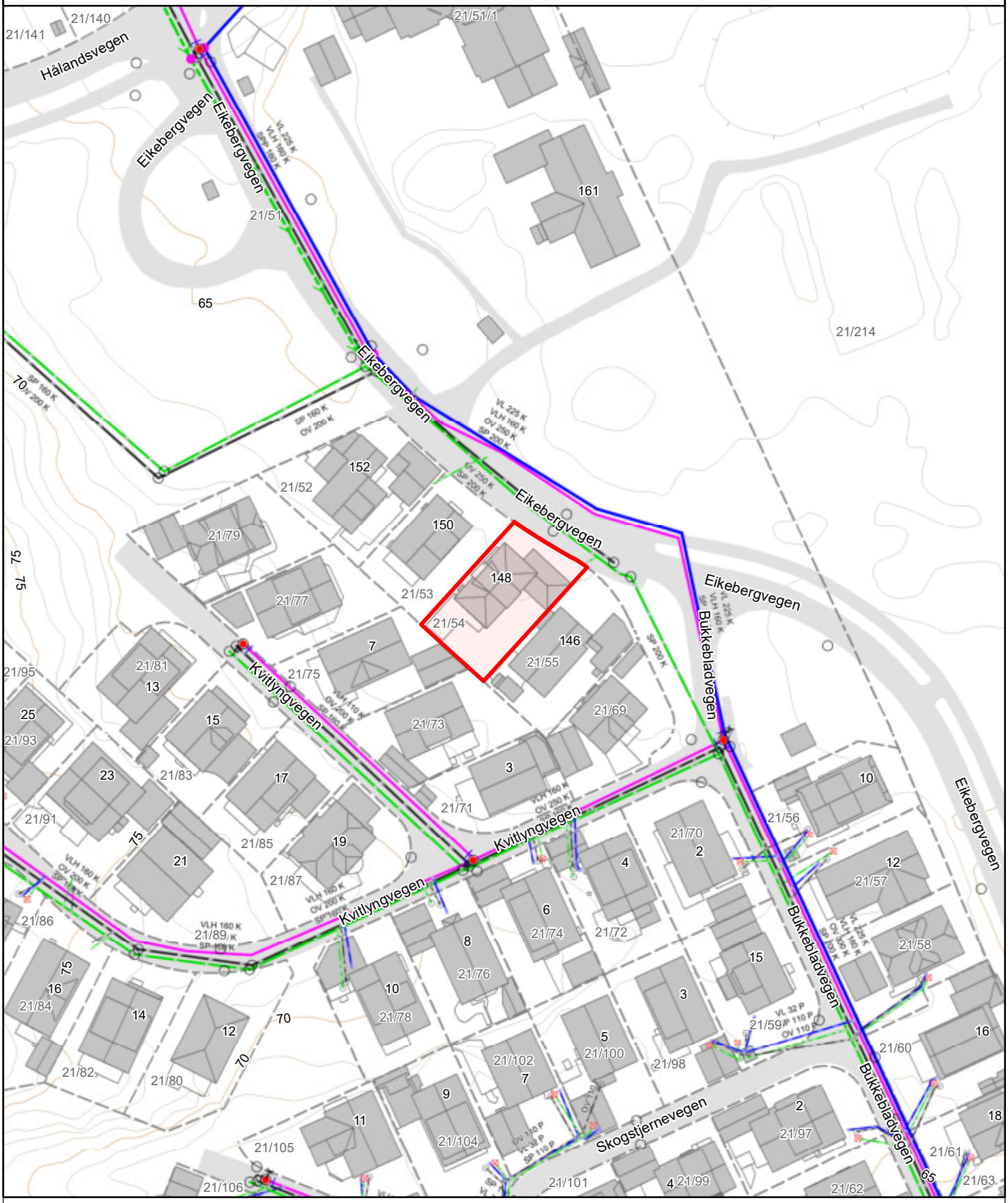
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 21/54/0/0
Dato: 2025-03-11
Målestokk: 1:1,000

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



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.03.2025 09:06

Eiendom 1124-21/54

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	25.06.1986	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	443 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	21	Beregnet areal	443,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	54	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Eikebergvegen 148	4053 Ræge	Håland	Håland Og Dysjaland	Ræge

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.06.1986	Kart- og delingsforretning	1124-21/51	Avgiver	-443
		1124-21/54	Mottaker	443

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	171981867			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	25.05.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	32/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	32/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	32/0	32/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	12239068			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.01.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	225/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	25.05.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	225/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	225	5	3	3	Kjøkken

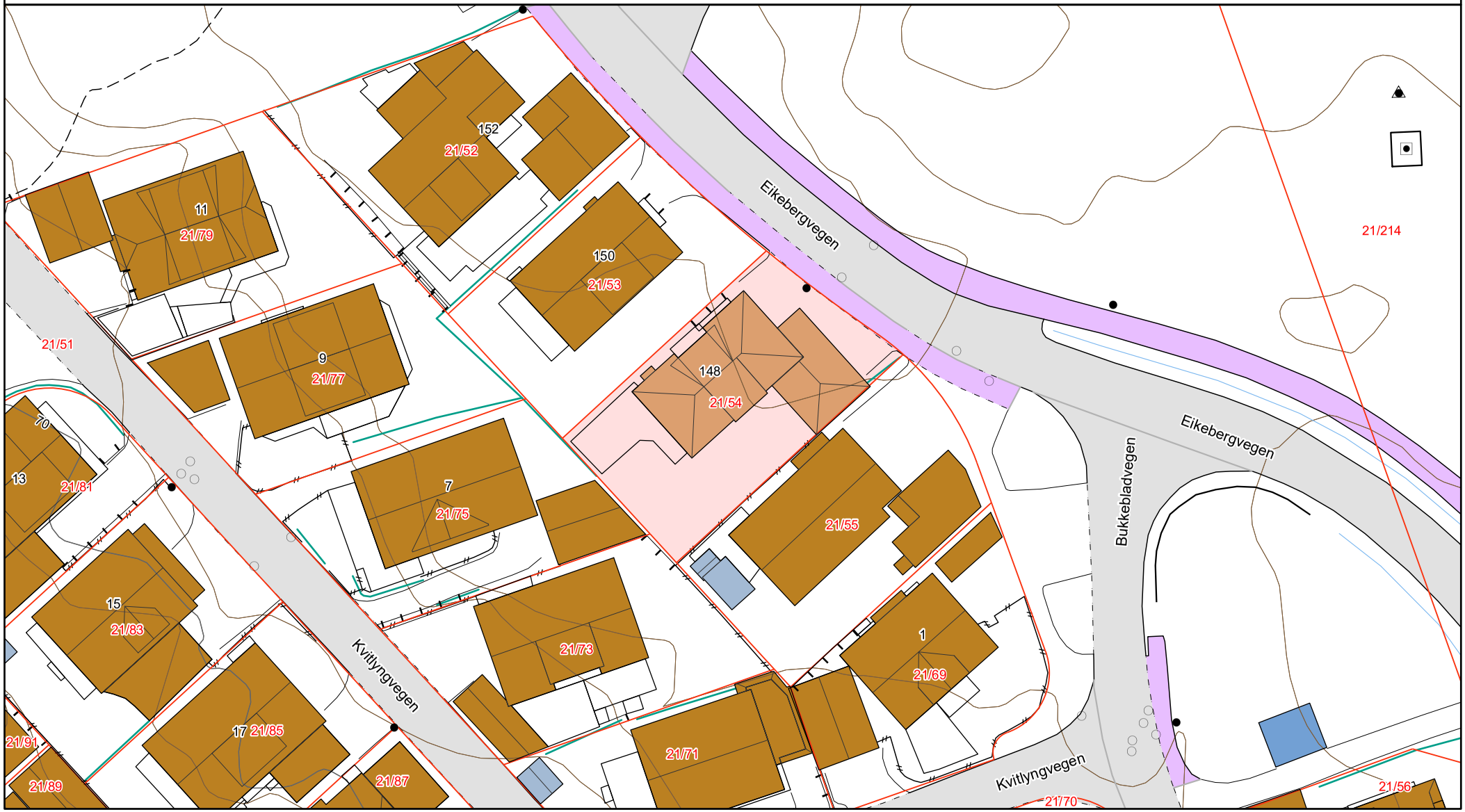
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	90/0	0/0	90/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0
K01	Kjelleretasje	0	87/0	0/0	87/0

Oversiktskart

Adresse: **Eikebergvegen 148, 4053 Ræge**
Gnr/Bnr: **1124/21/54/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 443 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 11.03.2025



Matrikkelkart

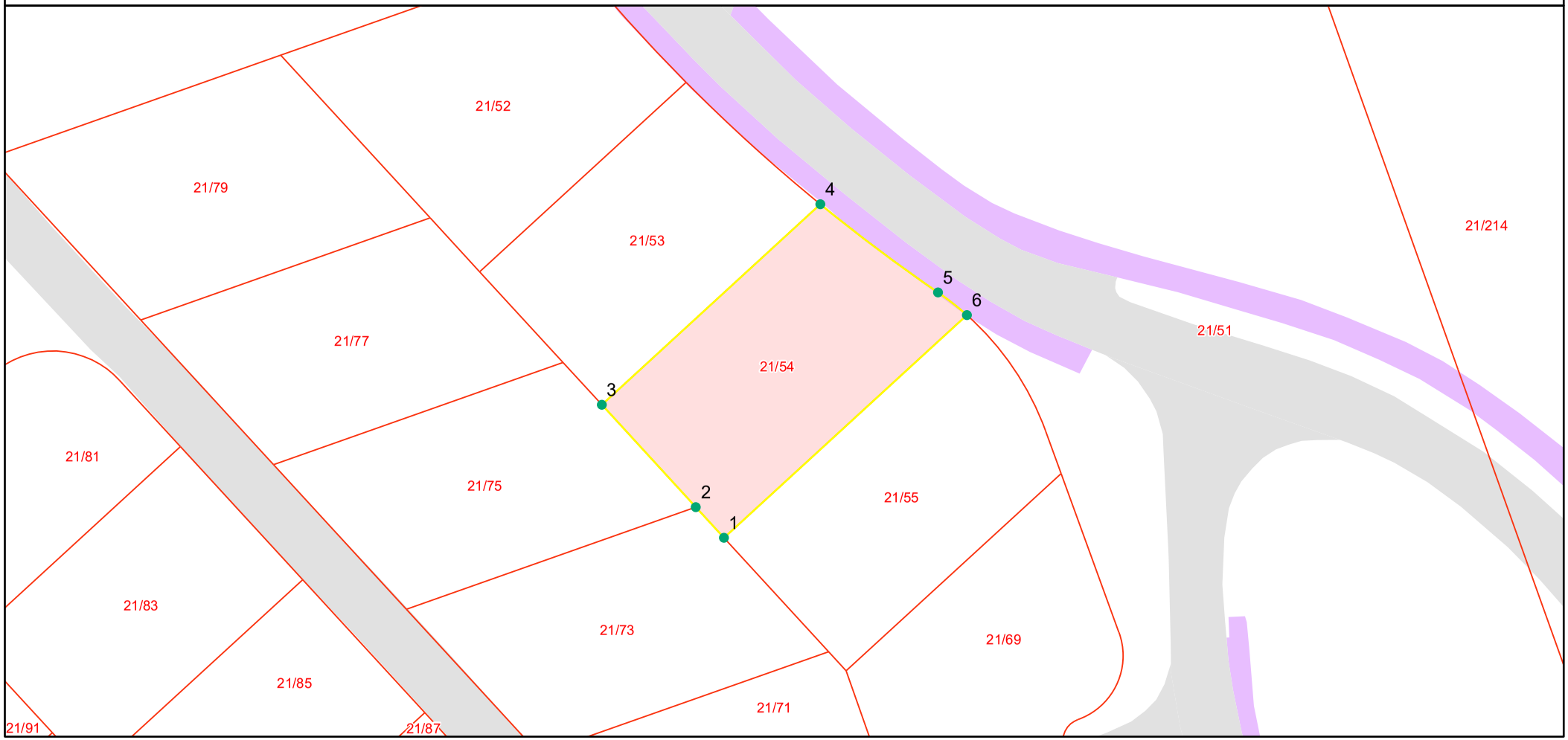
Adresse: **Eikebergvegen 148, 4053 Ræge**
Gnr/Bnr: **1124/21/54/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 443 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 11.03.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 443 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6561673.91	-42545.21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	3.7	0
2	6561676.63	-42547.72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	12.35	0
3	6561685.73	-42556.06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	26.36	0
4	6561703.56	-42536.65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	13.07	154.769
5	6561695.72	-42526.19	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Teodolitt med elektronisk	14	3.27	25.581
6	6561693.71	-42523.63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	29.29	0

FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: **2829** Eier: Høydal Sandra

21/54/0/0 Regn.mottaker: Høydal Sandra

2024

Ordrenr: 352204 21.12.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 610,00	1/1	0	168,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 418,00	1/1	0	148,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	642,00	1/1	0	67,00
6500	Abonnementsgebyr avløp bolig/fritid	1,00	kr/abn	692,00	1/1	0	72,00
6100	Abonnementsgebyr vann bolig/ fritid	1,00	kr/abn	645,00	1/1	0	67,00
6580	Forbruksgebyr avløp uten vannmåler	225,00	m2	23,72	1/1	0	556,00
6180	Forbruksgebyr vann uten vannmåler	225,00	m2	18,22	1/1	0	427,00

1 547,00

Ordrenr: 361493 23.01.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	225,00	m2	18,22	1/1	0	427,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	225,00	m2	23,72	1/1	0	556,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 418,00	1/1	0	148,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 610,00	1/1	0	168,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	642,00	1/1	0	67,00

1 547,00

Ordrenr: 370765 23.02.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 610,00	1/1	0	168,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 418,00	1/1	0	148,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	642,00	1/1	0	67,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	225,00	m2	23,72	1/1	0	556,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	225,00	m2	18,22	1/1	0	427,00
655	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	329,00	1/1	0	206,00

1 753,00

Ordrenr: 380062 22.03.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	225,00	m2	23,72	1/1	0	556,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	225,00	m2	18,22	1/1	0	427,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 418,00	1/1	0	148,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 610,00	1/1	0	168,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	642,00	1/1	0	67,00

1 547,00

Ordrenr: 389353 23.04.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 610,00	1/1	0	168,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 418,00	1/1	0	148,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	642,00	1/1	0	67,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	225,00	m2	23,72	1/1	0	556,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	225,00	m2	18,22	1/1	0	427,00

1 547,00

Ordrenr: 398637 22.05.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	642,00	1/1	0	67,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	225,00	m2	18,22	1/1	0	427,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	225,00	m2	23,72	1/1	0	556,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 610,00	1/1	0	168,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 418,00	1/1	0	148,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00

1 547,00

Ordrenr: 407826 12.06.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	225,00	m2	23,72	1/1	0	556,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 610,00	1/1	0	168,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 418,00	1/1	0	148,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	642,00	1/1	0	67,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00

6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	225,00	m2	18,22	1/1	0	427,00
							1 547,00

Ordrenr: 416889 24.07.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	225,00	m2	23,72	1/1	0	556,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	225,00	m2	18,22	1/1	0	427,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	642,00	1/1	0	67,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 418,00	1/1	0	148,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 610,00	1/1	0	168,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
							1 547,00

Ordrenr: 426093 22.08.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
652	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	329,00	1/1	0	165,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	225,00	m2	23,72	1/1	0	556,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 418,00	1/1	0	148,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 610,00	1/1	0	168,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	642,00	1/1	0	67,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	225,00	m2	18,22	1/1	0	427,00
							1 712,00

Ordrenr: 435283 23.09.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	225,00	m2	18,22	1/1	0	427,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	225,00	m2	23,72	1/1	0	556,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	642,00	1/1	0	67,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 610,00	1/1	0	168,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 418,00	1/1	0	148,00
							1 547,00

Ordrenr: 444315 22.10.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00

6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	225,00	m2	18,22	1/1	0	427,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	225,00	m2	23,72	1/1	0	556,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 418,00	1/1	0	148,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 610,00	1/1	0	168,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	642,00	1/1	0	67,00

1 547,00

Ordrenr: 453367 26.11.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	225,00	m2	18,22	1/1	0	427,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	225,00	m2	23,72	1/1	0	556,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 610,00	1/1	0	168,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 418,00	1/1	0	148,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	642,00	1/1	0	67,00

1 547,00

2025

Ordrenr: 462487 17.12.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	225,00	m2	26,64	1/1	0	624,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	225,00	m2	20,35	1/1	0	477,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00

1 696,00

Ordrenr: 471542 23.01.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	225,00	m2	26,64	1/1	0	624,00

6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	225,00	m2	20,35	1/1	0	477,00
							1 696,00

Ordrenr: 480795 24.02.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	225,00	m2	26,64	1/1	0	624,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	225,00	m2	20,35	1/1	0	477,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
652	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	397,00	1/1	0	199,00
							1 895,00

(Kommune)
Sola

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder
Jør Bygg A/S
Gamlevegen 87
4300 Sandnes

Byggherre
Robert Grødem
Solsletten 24
4019 Stavanger

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hålandsmarka, felt B	21	54		

Deres søknad	Dato 11.11.1987		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	boligbygg		
Behandling/ vedtak	delegasjonssak	Vedtak dato 29.12.87	Saksnr. 399/87

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

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

Alle vindu i boligens nordvestre fasade skal utføres i mattglass.
Det skal monteres røykvarsler.

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sola	25.5.89	TEKNISK ETAT Ole Osaland Huus

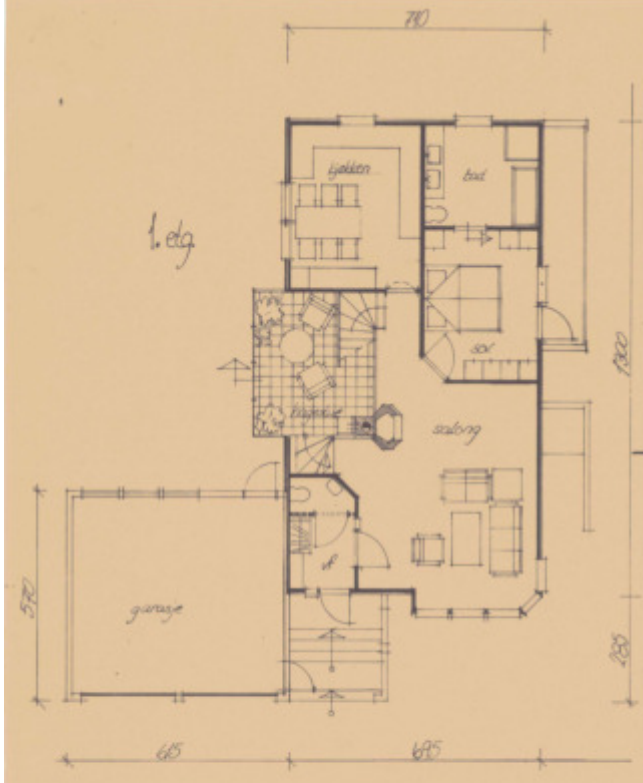
KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Håkon Skeie	Jør Bygg A/S, Gamlevn. 87, 4300 Sandnes
☐ andre		

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

Kommunenes arkivnøkkel: 511

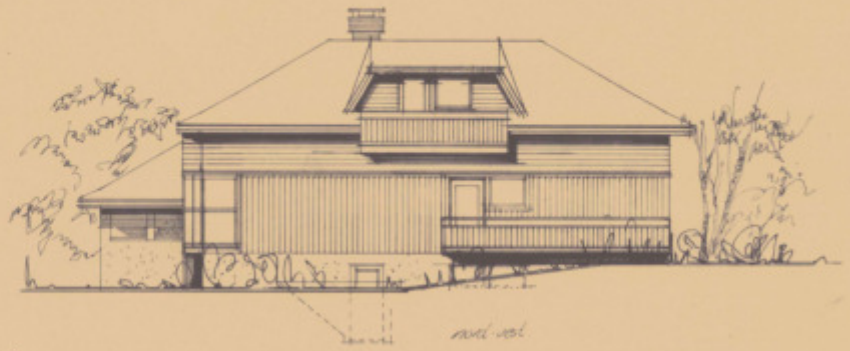
TEGNINGER

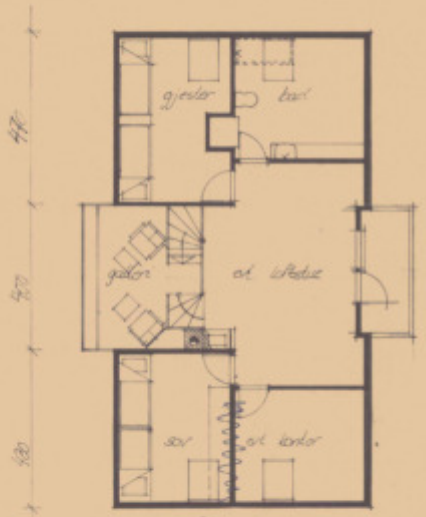




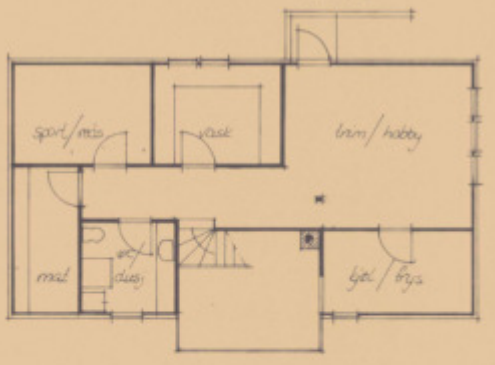




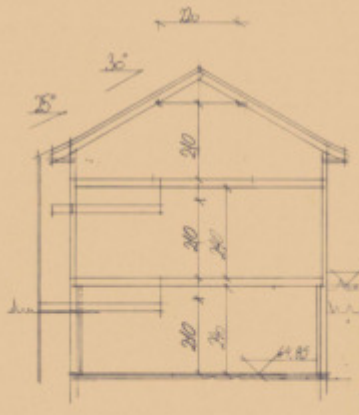




loft



u. etg.



SOLA BYGNINGSRÅD

Teknisk etat
Sola
2 1 APR. 1988
A nr
Løpenr

HODNEs TEGNEKONTOR

BOKS 517 KROSSEN 4301 SANDNES

plan, fasader og snitt

Klam

Eberlysveien

JFR-BYGG

2

Målestokk	1:50						
		Bruksareal	BRA	m²	m²	m²	m²
Tegn. Klm	Dato 3/4-88	Beregnet areal	BA	m²	m²	m²	m²
Trac	Dato	Brutto areal	BTA	m²			
Kl.t	Dato	Bebygd areal	BYA				m²

kjeller u. etg. | 1. etg. | 2. etg. | sum

korrigert fasader og loft 7/4 88

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

Dansk Scanning A/S

SERVITUTTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/7538/44
Uthentet 2025-03-12 14:46

DAGBOKFØRT
89 7538
31.07.89 07538
SORENSKRIVEREN I
JÆREN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 21 bnr. 54 i Sola erklærer herved at min nabo gnr. 21 bnr. 75 kan ha vinduer i vegg som ligger nærmere min nabogrense enn 1.25 m.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på gnr. 21 bnr. 54

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

Sola, den 24 / 7 1989

Robert W. Rodenn

Eier av gnr. 21 bnr. 54

Til vitterlighet:

1. Ingunn Johnsen

2.

DOK. 4883

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/4883/44
Uthentet 2025-03-12 12:17

Skjøte

DAGBOKFØRT
87 4883
22.05.87 04803
SORENSKRIVEREN I
JÆREN

S O L A K O M M U N E

overdrar med dette til Robert Grødem

født 21.03.37 **Personnummer:** [redacted]

eiendommen

gnr. 21 **bnr.** 54

i SOLA KOMMUNE

Kjøpesummen kr. 88.823,-

er avgjort på avtalt måte.

Særlige bestemmelser som korresponderer med kjøpekontrakt:

A. 2. a. Sola kommune har forkjøpsrett til tildelte tomter i 5 år fra tildelingen.
Denne forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til eierens ektefelle eller ved innbyrdes bytte av tomt (mellom tomtesøkere som har fått melding om tildelt kommunal tomt).

b. Ved prisfastsettelsen for forkjøpsrett etter punkt a skal den pris tomten er solgt for legges til grunn. I tillegg hertil beregnes vanlig rente. I mangel av minnelig avtale fastsettes prisen etter takst av lensmannen i Sola.

c. Sola kommune har også forkjøpsrett til bebygde tomter i 5 år fra tildeling av tomten. Denne forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende ved overdragelse (av bebygget tomt) 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).

d. Prisfastsettelse for bebygget tomt fastsettes - med endelig virkning - i mangel av frivillig overenskomst mellom kommunen og selgeren, av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer oppnevnt av sorenskriveren i Jæren.

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

f. Foranstående klausul under punktene a-e skal ha prioritet etter de lån i Husbanken, Landbruksbanken eller evt. 1. prioritets pantelån i andre låneinstitusjoner som til enhver tid hviler på eiendommen.

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

4. Grunnarbeide på tomten må være påbegynt senest 1 - ett - år etter at kjøpekontrakten er undertegnet, og selve huset oppå grunnmur påbegynt 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 evt. godtgjørelse for rydding og graving etc., etter avtale eller etter takst av lensmannen i Sola minus kr. 1.000,- - kronerettusen o/loo -. Stempel- og tinglysingsgebyr for tilbakeskjøting betales av kommunen.

B. 1. Tomten må vederlagsfritt avgi nødvendig areal til innregulert veg og gangveg med nødvendig skråkant for fylling og/eller skjæring. Eventuelle gjerder mot veg kan oppsettes inn til regulert vegkant.

3. Annen tomt i byggefeltet har rett til å krysse tomta for framføring av de i punkt 2 nevnte vann- og kloakkledninger etter anvisning og godkjenning av teknisk etat.
Dette gjelder også rett til å ha de samme ledninger liggende på respektive tomt.

4. Tomtene har gjerdeplikt for linjene gjennom pkt. 214-222 og langs veg, jfr. målebrev.

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

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

C. 3. Sola kommune har stedsevarende rett til å ha liggende det offentlige vann- og avløpssystem som evt. er anlagt på eiendommen, samt rett til ferdsel for framtidig inspeksjon og ettersyn av dette.

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

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

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

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

Konsesjonsfritt i henhold til paragraf 5 nr. 3 i lov av 31/5-1974 nr. 19.

Sola, 29. januar 1987

.....
ordfører

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Eikebergvegen 148
Gnr. 21 Bnr. 54 i Sola kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0073

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