GRASSTIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Servitutt
Midlertidig brukstillatelse
Tegninger
Regulering
Kart
Kommuneplan
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport enebolig

Grasstien 4
4056 Tananger

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 19/05/2025

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:5, Bnr: 478
Hjemmelshaver:	Evy Gabrielsen Kunnas
Tomt:	505 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	1994
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 17 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Evy Gabrielsen Kunnas
Tilstede under befaringen:	Evy Gabrielsen Kunnas
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er lett skrående, beplantet med hekker, plen og markterrasse.
Oppkjørsel er belagt med belegningsstein og har en garasje med oppstillingsplasser for biler.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Bjelkelag er i trevirke.
Boligen har pipe i teglstein fra byggeår.

Vinduer/dører er i trevirke og har isolerglass med utenpåliggende sprosser.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som vedlikeholdt og oppgradert siden byggeår.
Det er gjort flere oppgraderinger innvendig og utvendig etter byggeår.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker må påregnes.

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

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.
Informasjon gitt av eier.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige vegger består av sparklet og malte plater med tapet/strie og panel.
Tak har panel og takplater.
Gulv har for det meste parkett og gulv i våtrom 2. etasje har fliser. Bad kjeller har vinyl-belegg/tapet.

Våtrom 2. etasje har fliser og panel på vegger, panel i tak.
Frittstående badekar, innredning med dobbel vask, gulvstående toalett og dusjnisje.
Trykkvannsledninger er i kobber og avløp i plast.

Innvendige dører er i (fyllingsdører) hvitmalte.
Innvendige trapper er i eik, ny i 2021.

Kjøkkeninnredninger har slette fronter med integrerte hvitevarer og benkeplate i granitt.
Trykkvannsledninger er i kobber og avløp i plast.

Takhøyde kjeller er målt i gang til ca. 236 cm.
Takhøyder 1. etasje er målt til ca. 239 cm.
Takhøyder 2. etasje er målt fra ca. 45-238 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen har stått for en vesentlig oppgradering i de senere år, nevner noe.

Nye trapper i eik 2021.
Kjøkkeninnredning 2021.
Ny innmat i sikringsskap 2021.
Varmepumper (2 stk.) er fra 2022.
Innvendige overflater er fornyet i store deler av boligen i 2021.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	80				62	18
1. Etasje	91			42	91	
2. Etasje	79			2	79	
SUM BYGNING				44	232	18
SUM BRA	250					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje.		27				27
SUM BYGNING		27				
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.
Kjellerstue, gang, bad/badstue, 3 boder og trappegang.

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

2. Etasje.
Gang, allrom, bad og 4 soverom.

BRA-e:

Garasje.

©mstr.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 80 kvm. 62 P-rom og 18 kvm. S-rom.

1. Etasje.
BRA-i inngår med 91 kvm. P-rom.
TBA er oppmålt til 42 kvm. terrasse ved garasje og en ved stue/kjøkken.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 79 kvm. P-ROM.
TBA er oppmålt til 2 kvm. terrasse med utgang fra stue.

BRA-e Frittstående garasje, oppmålt til 27 kvm. S-rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

Utvendige fliser har omfattende bom (manglende limdekning), i tillegg sprekk i fliser/fuger.
Fliser bør fjernes.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

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

19/05/2025



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.
De innvendige veggene i kjelleren er utlektet og dekket med plater, og en kontroll for å oppdage riss eller sprekker i disse lukkede konstruksjonene er ikke mulig uten destruktive inngrep. Slike inngrep ble ikke utført på dagen for inspeksjonen.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og det registreres tegn til fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon.
Drenering fra byggeår. Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima.

-Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen spesielt bakside, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur.

-Nedgravd drenssystem er ikke synlig, men fuktverdier i kjeller kan tyde på sviktende drenering eller tett drens.

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

Knotteplast som fuktsikring mot grunnmur er registrert men mangler klemlist i topp.

Merknader: -
Det er registrert noen tegn til punkter som nevnt over.
Målinger som er utført viser 20,5% vektprosent fukt i konstruksjonen, målinger skal ikke normalt overstige 15%.
Anbefaler ytterligere undersøkt med eventuelt kamera-inspeksjon i utvendig drens for å avdekke årsak.

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

©mstr.no

www.bmtf.no



Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

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

-Musetetting er registrert på tilgjengelige steder, men musebånd har en glipe mot kledning som kan gi tilgang for gnagere.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid.
-Bustebånd må etter-monteres for å forhindre tilkomst for gnagere.
-Bordkledning anbefales vedlikeholdt (malt).

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår.
Dører er i teak.

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
-Vinduer har noe slitasje/sprekk.
-Sprosser forhindrer tilkomst til trerammer.
-Dører/vinduer går noe tregt stedvis.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Vinduer/dører har passert mer en halvpart av sin levetid.
-Noen dører/vinduer trenger justeres.
-Vinduer/dører trenger vedlikehold (maling) for økt levetid.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Takkonstruksjonen fra byggeår er bygget som saltak med takoppløft/ark, tekket med takstein.
Konstruksjonen består av dragere, søyler og sperr.
Skråtak/tak innvendig himling har panel.
Takkonstruksjonen er tilgjengelig og kun inspisert innvendig fra luke mot loft-konstruksjonen i 2. etasje og utvendig besiktiget fra bakkeplan.

Lufting av konstruksjonen er gjennkledd og ikke mulig å kontrollere, erfaringsmessig har boliger fra 1994 etablert lufting -registrert en mindre spalte i taktro utside.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak har antatt sutaksplater, papp, strø og lekter. Taket er tekket med betongstein.
Takstein og undertak er fra byggeår.
Undertak har ingen synlige lekkasjer i innvendig skråhimling.

Antatt levetid på sutak og takstein er mellom 30-50 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen
-Takstein har groe av mose, anbefales spylt.
-Det er registrert bly med mindre bruddskader i overgang tak/vegg, gjelder ved terrasse i 2. etasje.
-Bly i overgang tak/vegg må skiftes ut (for å forhindre lekkasjer mot undertak), en gjennomgang av samtlige bly-beslag må påregnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Renner, nedløp og beslag er i plast fra byggeår.

Normal levetid på takrenner/beslag i plast er 20-40 år.

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



5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

Lofts konstruksjonen har tilkomst via luke i himling 2. etasje. Ikke vurdert da loftet rundt luke hadde mye lagrede gjenstander, loftet er utført som kaldt rom.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

En markterrasse med terrassebord ca. 27 kvm. på bakside av boligen, antatt fra nyere tid TG 1.

En terrasse med utgang fra stue, ca. 15 kvm. Oppført på søyler, bjelkelag og terrassebord, antatt fra byggeår.
Rekkverker er oppmålt til ca. 80 cm. skal etter dagens krav ha min. 100 cm.

En terrasse med utgang fra allrom/stue 2. etasje på ca. 2 kvm.
Rekkverk har høyde på ca. 95 cm.
Tekkingen av terrasse er i sink, antatt fra byggeår.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Terrasse med utgang fra stue har alders-slitasje i terrassebord og rekkverk. Anbefalt vedlikeholdt eller fornying.
-Anbefalt montert beslag mellom yttervegger og terrasse for å forhindre oppfukting av kledningsbord.

-Tekking av terrasse 2. etasje har passert mer en halvpart av sin normale levetid.
Rekkverk anbefales vedlikeholdt.
Lufting av konstruksjonen er ikke mulig å kontrollere, grunnet gjenkledd.
-Anbefalt etablert overløp.



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe er oppmuret i teglstein fra byggeår.
Det er montert stigetrinn i utvendig tak og sotluke i kjeller.

-Teglstein pipe er innkledd flere steder, alle sider skal være tilgjengelige/synlige.
-Forbedre tilgjengelighet for teglsteins-pipe.
-Sotluker i kjeller mangler ubrennbart materiell mot parkett/vegg, krav til ubrennbart materiell 30 cm ut fra vegg.
Anbefalt montert, eventuelt glassplate mot gulv.
Presiserer at boligen ikke er utstyrt med ildsteder.

Det lokale feievesen er tilsynsmyndighet for pipe og vedovn. Det er ikke gitt informasjon om evt. påbud. Pipe fra byggeår med beslag over taktekking. 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:

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

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

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

Kjeller. ca. 10 mm. målt i gang og kjellerstue TG 1.
1. etasje. 16 mm. målt i stue og entre.
2. etasje. ca. 15 mm. på ca. 1 meter, målt i gang og soverom.

Målt høydeforskjell opp mot 16 mm. gjennom hele rommet og 15 mm. på ca. 1 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 (gang)

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

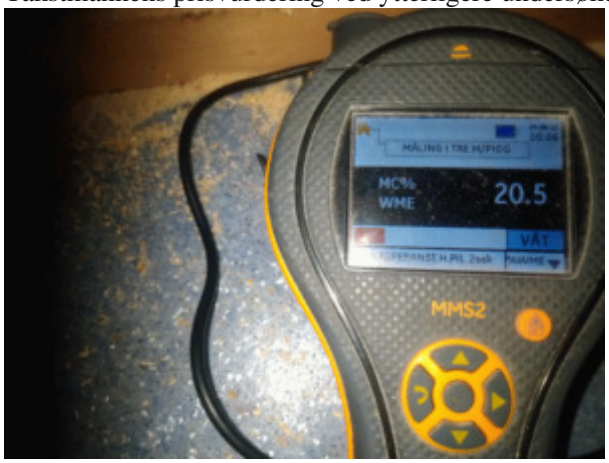
Rom under terreng har utforede vegger som har for det meste panel. Tak har panel, takplater og noe gipsplater.
Gulv har parkett og vinyl-belegg.
Rom under terreng er fra byggeår.

Utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risiko-konstruksjon.
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne i konstruksjonen.
Det er utført målinger flere steder i kjeller. Utgangspunktet for fuktmålinger i utforede vegger er tatt fra borhull i gang samt fuktsøk mot gulv.

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

Fuktighetsmålingen viser 20,5% vektprosent i bunnsems. Skal ikke overstige 15 % vektprosent i trevirke.
Måling i bunnsems tilsier at det kan være et påpegynnende fuktproblem i utforede vegger mot grunnmur.
Skadelig fukt i bunnsems på over 20% vektprosent kan være skadelig, anbefales holdt under oppsikt.
-Kan muligens sees i sammenheng med manglende/gammel drens/fuktsikring av grunnmur, eller feil oppbygging av utforede vegger.

TIltak og grunnlag for TG.
-Det anbefales montert flere ventiler i vegger for å øke ventilasjonen av kjeller.
-Ikke behov for tiltak før utvendig fuktsikring/drens er utbedret/undersøkt.
-Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger og drensledninger. Kostnadestimat for utbedringer av fuktproblematikk i utforede vegger er ikke prissatt, gjelder kun for undersøkelser. Det er også avgjørende hvilken metode som velges for utbedring, samt bruken av kjeller.
Takstmannens prisvurdering ved ytterligere undersøkelser antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

©mstr.no

www.bmtf.no

Gulv i kjeller har parkett og vinyl-belegg.
Gulver har noe forskjellige nivåer.
Parkett i kjeller er ny i 2021.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det er påvist fukt i gulver ved fuktsøk mot bakside av bolig, hvor gulv har vinyl-belegg.
Problemet kan også være til stede andre steder i kjeller.
-Ikke behov for strakstiltak, utvendig fuktsikring/drens må utredes/forbedres før tiltak innvendig kan startes på.



Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Henviser til punk 9.1.1-2 for informasjon om utforede vegger/gulv under terreng og fuktmålinger.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad kjeller

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtrommet består av gulvstående toalett, dusj med garnityr, innredning med servant og blandebatteri.
Badstue med benker og ovn er en del av våtrommet.

Vegger har tapet og vinyl-belegg, taket har malte plater. Gulvet har vinyl-belegg med oppbrett.
Våtrommet er fra byggeår.

Ventilert med ventil i tak, tilkoblet willavent anlegg.

Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder og slitasje på våtrommet, passert normal levetid.
-Vegger har delvis tapet i våtsoner, tapet er ikke fuktbestandig og skal ikke benyttes i våtsoner.

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Gulvet består av vinyl-belegg med oppbrett, en sluk i plast montert i dusj og en i badstue.
Dusj har en oppkant på ca. 7 cm.

Merknader: -
-Lekkasjevann kan ikke nå sluk, grunnet oppkant, ved lekkasjer kan vann ledes til tilstøtende rom.
-Vinyl-belegg har manglende feste til gulvet.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Våtrommet står for en total rehabilitering, påse at gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
-Lekkasjevann utenfor dusj må også ivaretas ved renovering av våtrommet.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er trolig fra byggeår.
Plast sluk med synlig membran, gulvbelegg klemt med klemring.
Vegger i dusjsone har vinyl-belegg, resterende vegger har tapet som ikke er beregnet for våtrom.

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

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Påvist fukt i konstruksjonen, spesielt gulv.
Badet har flere avvik som vurderes til at badet må total rehabiliteres.
Noen registrerte avvik og feil.
Mangelfullt fall til sluk.
Bom, sår, hakk og utett vinyl-belegg, forsøkt tettet med silicon på vegg.
-Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



10.2 Vaskerom 1. etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger har tapet, taket har malte plater og gulvet er i vinyl-belegg.
Våtrommet er opplyst delvis renovert i 2007.

Innredet med innredning/skap, laminat benkeplate med vask og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og integrert micro.

Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventilert med ventil i taket, tilkoblet anlegget.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Noe begrenset avrenning fra vask, anbefalt rengjøring av vannlås.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Gulvet består av vinyl-belegg med oppbrett, en sluk i plast montert under skap.
Varmekabler i gulv med termostet.

Merknader: -
-Det er registrert fall på ca. 10-12 mm. fra dør mot sluk.

Tiltak og grunnlag for TG.
-Lekkasjevann er ikke ivaretatt, grunnet manglende spalte i sokkler, anbefalt etablert.
-Sluk er ikke mulig å rengjøre, anbefalt forbedret.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er fra 2007.
Plast sluk med synlig membran, gulvbelegg klemt med klemring.

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

Hulltaking er ikke foretatt grunnet våtsone grenser mot yttervegger. Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran-løsningen.-
-Forbedre tilgjengelighet på sluk for rengjøring.

10.3 Bad 2. etasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

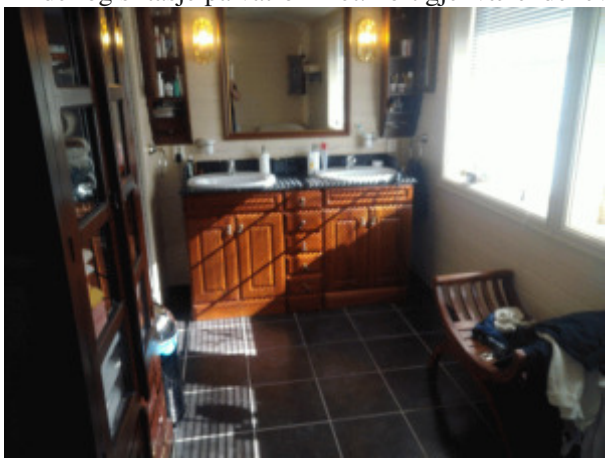
Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og gulv har fliser i dusjnisje, vegger har malt panel på resterende, taket har panel.
Innredet med innredning/skap med dobbel vask, blandebatteri og gulvstående toalett.
Frittstående badekar.
Dusjnisje med dør, garnityr og blandebatteri.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Ventil i tak, tilkoblet anlegg.

Opplyst delvis renovert i 2007.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Det mangler tilluft-spalte under dør, dette bør etableres for en tilfredsstillende ventilasjonen.
Registrert noe begrenset avtrekk i ventil, anbefalt eventuelt rengjøring av ventilasjonskanaler.
-Stikkontakter ved vasker har ikke IP for våtrom, anbefalt utbedret.
-Sprekk i flis på vegg og noen hakk, ikke behov for strakstiltak.
-Misfarginger i sillicon-fuger, kan enkelt skiftes ut.
-Vegger har delvis panel i våtsoner, panel er ikke fuktbestandig og skal ikke benyttes i våtsoner.
Membran er anbefalt montert.
-Alder og slitasje på våtrommet. kort gjenværende levetid.



TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Gulvet består av to sluker i plast, en i dusj og en under badekar. Fliser på gulv med sokkelfliser.
Varmekabler i gulv med termostat.

-Fallet på gulvet tilfredsstiller forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, registrert lokalt godt lokalt fall i dusjnisje og fall på hele hovedgulv til sluk under badekar.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Normal elde og slitasje på våtrommet.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

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 antatt i vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er trolig fra byggeår. Ikke synlig i sluker men antatt etablert.

Vegger har usikker oppbygging bak fliser, vegger ellers har bruk av panel.

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

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 2.
-Alder på membran har passert sin levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Membran anbefales etablert i våtsoner på vegger.
-Det er påvist skruer med rust i klemring, heller ikke riktig forhøyningsring, i tillegg skruer som er feilplassert mot sluker.
Det påpekes at det ikke er påvist fukt i konstruksjonen men ut i fra oppbygging har våtrommet kort gjenværende levetid.



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.

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkkeninnredning består av skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i granitt med vask og blandebatteri.
Innredning/utstyr er nytt i 2021.
Integrert kjøleskap, steikeovn med platetopp og oppvaskemaskin.
Ventilert med ventilator tilkoblet direkte avtrekk.
Røropplegg er i kobber, avløp i plast.

Parkett på gulv, plater med tapet på vegger, tak har takplater, samtlige overflater er fornyet i 2021.

Automatisk lekkasjesikring av trykkvann er montert med føler under vask.

Komfyrvakt med føler montert ved ventilator.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Innvendige vegger har plater med tapet og noe panel.
Gulv har for det meste parkett.
Tak har malte plater og panel.

Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.
Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder i kjeller. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse
slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

I 2021 fikk innvendige overflater fornyelse i hele 1. etasje. Deler av kjeller og 2. etasje.
Det må påregnes normale fornyinger/vedlikehold, da noen overflater er av eldre årgang, spesielt i kjeller.

Merknader:

13. VVS

TG 1 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Røropplegg er i kobber, avløp er i plast fra byggeår.
Hovedstoppekran er montert i kjeller bod ved varmtvannsberederen.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. For uten om vask på vaskerom.

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

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert.

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

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

Det er registrert bruk av Durgo-ventil som lufting av avløp, dette er anbefalt montert over yttertak med takhatt.

På generelt grunnlag anbefales det alltid spyling av avløpsrør i eldre avløp/anlegg, for å forbedre avrenning til kummer.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er montert varmtvannsberedere i kjellerbod, ca. 200 liter.

Varmtvannsberedere er fra 2021.

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

-Lekkasjesikring av bereder bør etableres med føler mot gulv, for å forhindre følgeskader ved eventuelle lekkasjer.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmepumper er montert under terrasse ved stue.
Varmepumper luft-til-luft montert med inner-del på vegg i kjeller og 1. etasje. Varmepumper er ny i 2022.
Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget er montert i kjellerbod.

Willavent anlegg med ventiler i store deler av boligen med varmegjenvinning.
Kjøkken har ventilatorer som er tilkoblet anlegget.

I tillegg ventiler i vinduer.

Boligen oppleves som godt ventilert på befaringsdagen.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG.
-Ventilasjonsanlegget har passert mer en halvpart av sin normale levetid, fungerte fint på befaringsdagen.
Generelt anbefales rengjøring av ventilasjonskanaler i boligen for økt kapasitet.
I følge eier blir filter skiftet ca. 1 gang i året.

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalett-rom består av vask med blandebatteri og speil.
Gulvstående toalett.
Vegger har plater/tapet, parkett på gulv og taket har takplater.
Renovert i 2021.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Frittstående garasje er oppført på tomten. Oppmålt til ca. 27 kvm. oppført i 1998.
Gulvet i garasje har støpt betong mot grunn, garasjeport i teak.

Ringmurer er oppført i stedstøpt betong.
Vegger er oppført i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.
Taket er utført som saltak kledd utvendig med betongpanner.
Beslag, nedløp og takrenner er av plast.

Merknader: -
-Noen sprekker er registrert i betong på gulv, ingen strakstiltak er registrert.
Normalt vedlikehold anbefales.

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap er montert på vegg i kjellergang, automatiske sikringer med egen måler i skap.
Innmat og sikringer er nytt i 2021.
Deler av det innvendig anlegget er i tillegg skiftet i 2021.
Det finnes samsvarserklæring på utført arbeid.

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

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Utvendige trapper til kjeller mangler håndløper, anbefales montert for økt sikkerhet.
Rekkverk mot utvendig trapp er noe lavt (80 cm) etter dagens krav. Dagens krav er min. 100 cm.

Boligen blir oppvarmet av varmekabler og varmepumper.
Det er registrert brannvarslere i boligen og brannslukker-apparat. Anbefaler en fornying av apparater.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, heller ikke utstyrt med radonsikring.

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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er registrert mindre tegn til avføring fra mus i boligen, bak varmtvannsbereder og i kott 2. etasje. Ikke store mengder men anbefalt ytterligere undersøkt. Det er tidligere anført i rapporten at musebånd har en glipe mellom kledning og bånd. Anbefalt etter-montert bustebånd for å forhindre tilkomst for mus til boligen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid. -Bustebånd må etter-monteres for å forhindre tilkomst for gnagere. -Bordkledning anbefales vedlikeholdt (malt).
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Vinduer/dører har passert mer en halvpart av sin levetid. -Noen dører/vinduer trenger justeres. -Vinduer/dører trenger vedlikehold (maling) for økt levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen -Takstein har groe av mose, anbefales spylt. -Det er registrert bly med mindre bruddskader i overgang tak/vegg, gjelder ved terrasse i 2. etasje. -Bly i overgang tak/vegg må skiftes ut (for å forhindre lekkasjer mot undertak), en gjennomgang av samtlige bly-beslag må påregnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	-Renner, nedløp og beslag får TG 2 grunnet alder/slitasje. 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.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Terrasse med utgang fra stue har alders-slitasje i terrassebord og rekkverk. Anbefalt vedlikeholdt eller fornying. -Anbefalt montert beslag mellom yttervegger og terrasse for å forhindre oppfukting av kledningsbord. -Tekking av terrasse 2. etasje har passert mer en halvpart av sin normale levetid. Rekkverk anbefales vedlikeholdt. Lufting av konstruksjonen er ikke mulig å kontrollere, grunnet gjenkledd. -Anbefalt etablert overløp.
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.
9.1.2	Kjeller (gang) Gulvets overflate
	-Det er påvist fukt i gulver ved fuktsøk mot bakside av bolig, hvor gulv har vinyl-belegg. Problemet kan også være til stede andre steder i kjeller. -Ikke behov for strakstiltak, utvendig fuktsikring/drens må utredes/forbedres før tiltak innvendig kan startes på.
10.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	-Alder og slitasje på våtrommet, passert normal levetid. -Vegger har delvis tapet i våtsoner, tapet er ikke fuktbestandig og skal ikke benyttes i våtsoner.
10.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	-Våtrommet står for en total rehabilitering, påse at gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. -Lekkasjevann utenfor dusj må også ivaretas ved renovering av våtrommet.
10.2.2	Vaskerom 1. etasje Overflate gulv
	-Lekkasjevann er ikke ivaretatt, grunnet manglende spalte i sokkler, anbefalt etablert. -Sluk er ikke mulig å rengjøre, anbefalt forbedret.
10.2.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran-løsningen.- -Forbedre tilgjengelighet på sluk for rengjøring.
10.3.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	-Det mangler tilluft-spalte under dør, dette bør etableres for en tilfredsstillende ventilasjonen. Registrert noe begrenset avtrekk i ventil, anbefalt eventuelt rengjøring av ventilasjonskanaler. -Stikkontakter ved vasker har ikke IP for våtrom, anbefalt utbedret. -Sprekk i flis på vegg og noen hakk, ikke behov for strakstiltak. -Misfarginger i sillicon-fuger, kan enkelt skiftes ut. -Vegger har delvis panel i våtsoner, panel er ikke fuktbestandig og skal ikke benyttes i våtsoner. Membran er anbefalt montert. -Alder og slitasje på våtrommet. kort gjenværende levetid.
10.3.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	-Normal elde og slitasje på våtrommet.
10.3.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert sin levetid. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -Membran anbefales etablert i våtsoner på vegger. -Det er påvist skruer med rust i klemring, heller ikke riktig forhøyningsring, i tillegg skruer som er feilplassert mot sluker. Det påpekes at det ikke er påvist fukt i konstruksjonen men ut i fra oppbygging har våtrommet kort gjenværende levetid.
13.5	Ventilasjon
	-Ventilasjonsanlegget har passert mer en halvpart av sin normale levetid, fungerte fint på befaringsdagen. Generelt anbefales rengjøring av ventilasjonskanaler i boligen for økt kapasitet. I følge eier blir filter skiftet ca. 1 gang i året.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	-Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. -Etablere bedre fall fra grunnmur. -Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger og drensledninger. Kostnadestimat for utbedringer av fuktproblematikk i utforede vegger er ikke prissatt, gjelder kun for undersøkelser. Det er også avgjørende hvilken metode som velges for utbedring. Estimerte kostnader ved ytterligere undersøkelser antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
9.1.1	Kjeller (gang) Veggenes og himlingens overflater
	-Det anbefales montert flere ventiler i vegger for å øke ventilasjonen av kjeller. -Ikke behov for tiltak før utvendig fuktsikring/drens er utbedret/undersøkt. -Det anbefales ytterligere undersøkelser av utforede vegger og drensledninger. Kostnadestimat for utbedringer av fuktproblematikk i utforede vegger er ikke prissatt, gjelder kun for undersøkelser. Det er også avgjørende hvilken metode som velges for utbedring, samt bruken av kjeller. Takstmannens prisvurdering ved ytterligere undersøkelser antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Påvist fukt i konstruksjonen, spesielt gulv. Badet har flere avvik som vurderes til at badet må total rehabiliteres. Noen registrerte avvik og feil. Mangelfullt fall til sluk. Bom, sår, hakk og utett vinyl-belegg, forsøkt tettet med silicon på vegg. -Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og må totalrenoveres for å oppfylle dagens våtromskrav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250165

Selger 1 navn
Evy Gabrielsen Kunnas

Gateadresse
Grasstien 4

Poststed	Postnr
Tananger	4056

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1992

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 33

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 24429169

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: Nei, kjenner ikke til annet enn det takstmann har nevnt i sin rapport

Document reference: 301250165

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det var min avdøde mann som hadde ansvar for innredning av det praktiske på badene så jeg er litt usikker her. Bad i kjeller klargjort i ca 1994 og bad i andre etg oppusset i 2007.

Arbeid utført av: Mener det var Malerbua AS, Forus

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt skal være gjort etter forskriftene.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rasmussen på Sola

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 301250165

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

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: 301250165

Tilleggskommentar

Min avdøde mann (2021) og jeg har bodd i boligen fra den ble bygget i 1992. Jeg har ingen ytterligere kommentarer utover det takstmann har funnet.

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: 301250165

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Evy Kunnas	44f87adcf0e729286cf57d2ef5ff668f2190e053	02.06.2025 08:27:14 UTC	Signer authenticated by One time code

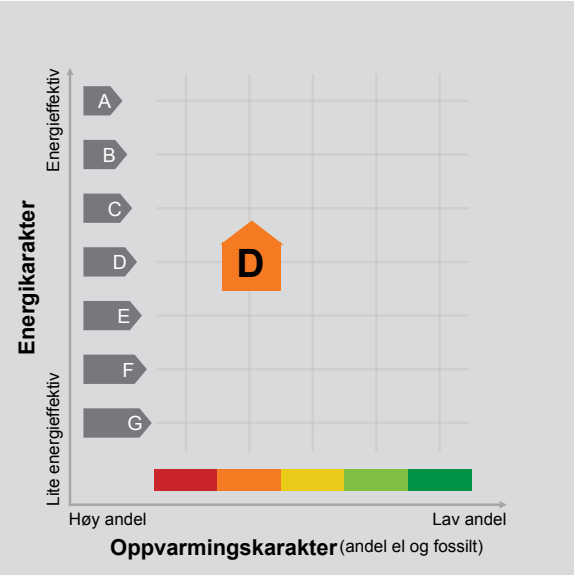
Document reference: 301250165

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Grasstien 4
Postnummer	4056
Sted	TANANGER
Kommunenavn	Sola
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	478
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12252595
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122445
Dato	19.05.2025



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.

SERVITUTT

Returneres til:

REGISTRERT

10 DES. 1993

S[illegible]

Dagbok nr. 13164

Skjøte

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1124	Sola	5	478			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [x] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [x] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[x] FB Fritidsbolig enebolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokkleilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 159.643,-

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

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

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	Sola kommune	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
23 04 61 [redacted]	Evy G. Kunnas	
060457 [redacted]	Juha Kunnas	

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg

Doknr: 13164 Tinglyst: 10.12.1993 Embl. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager. Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

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

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utstederes underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Sola kommune

Trygg Mæland
- ordfører-

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

VEDLEGG TIL SKJØTE - TOMTETILDELING Ark nr. 1

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

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

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved bytte av bolig i Sola eller de 7 omliggende kommuner (Stavanger, Sandnes, Randaberg, Gjesdal, Time, Klepp og Hå).(jfr. pkt. 1.a.) ubebygd tomt).

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

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

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

Dersom kommunen avstår fra å gjøre bruk av forkjøpsretten mot å godkjenne kjøper, skal det ikke tas hensyn til pris dersom salget skjer p.g.a. kjøp av ny bolig på det private marked. Dersom salg av liten bolig skjer p.g.a. ny tildeling av stor leilighet eller eneboligtomt, skal den opprinnelige pris indeksreguleres.

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

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

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

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

k.vedl.skjøte,,32

eller etter takst av lensmannen i Sola, minus kr. 1.000,-, kronerett-tusen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Av- og påkjøringssted anordnes etter teknisk etats anvisning.

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

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

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

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

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

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

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

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

    Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg av noe slag nærmere slike ledninger enn 1,5 m regnet fra ytre kant rør.

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

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

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

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

k.vedl.skjøte,,32

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: Sola

Midlertidig brukstillatelse

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

Anmelder (navn, adresse): Bygg Service A/S

Byggherre (navn, adresse): Byg og Juha Kunnas
Esterbakken 2
4056 Tananger

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Grasstien 4	5	478		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
15.11.93	nybygg	bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
delegasjon	29.11.93	300/93

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

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

Terrassedør må sikres
Utfylt inspeksjonskort bes innsendt av ansvarshavende

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

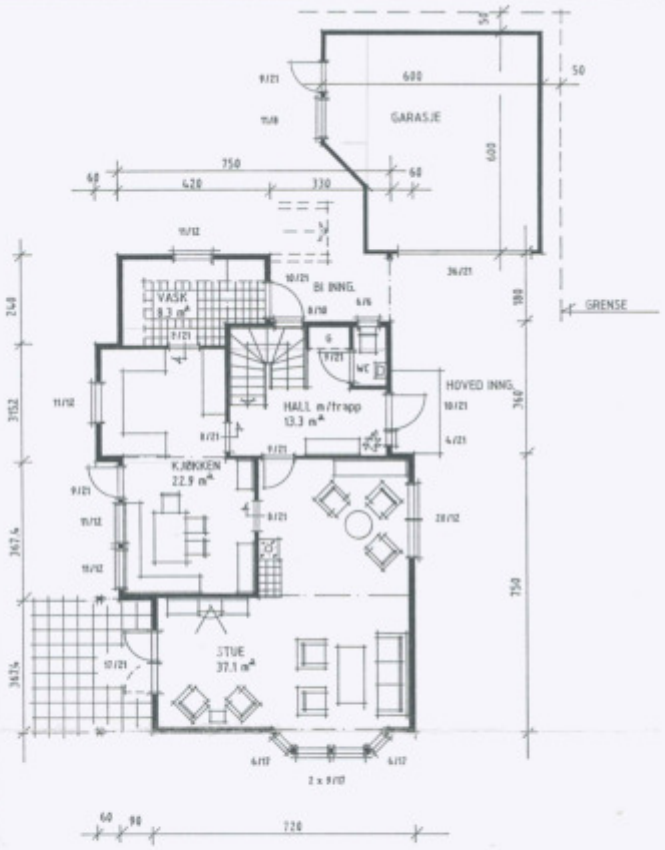
Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Sola	SOLA KOMMUNE TEKNISK ETAT Ole Asaland Nuis
Dato: 18.5.1994	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Ogel Gustavsen	c/o Bygg-Service A/S
[ ] andre		

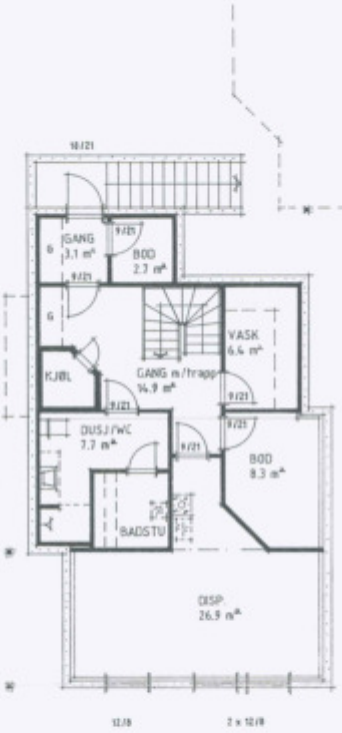
TEGNINGER



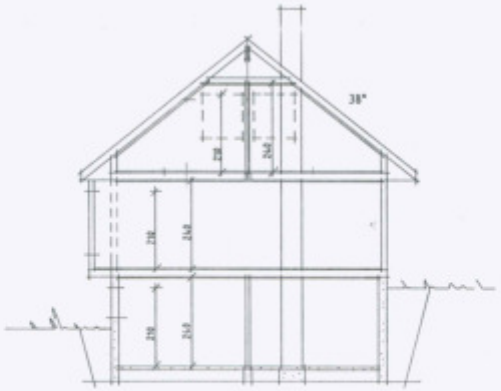
HOVEDPLAN
BRA = 96.4 m²



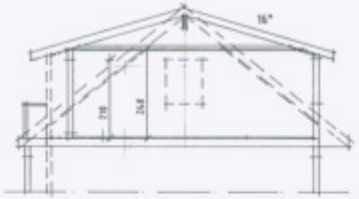
LOFTSPLAN
BRA = 84.8 m²



KJELLERPLAN
BRA = 79.0 m²



SNITT



SNITT

Arkiv

SOLA BYGNINGSRÅD

Teknisk etat
Sola
15 NOV. 1993

Revideringen gjelder	Sign.	Dato

ØSTER HUS A/S

Arkitekt - Byggefirma
4300 Sandnes
Tlf. 04 62 47 77

Målt: 1:100	Tegn.: TE/AMM	Dato: 11.11.93
Byggherre: EVY OG JUHA KUNNAS		
Postadr.:		
Byggepl.: RODAMYR TOMT NR. 478		
Kommune: TANANGER		
Arest	Tegn. nr.: 376	

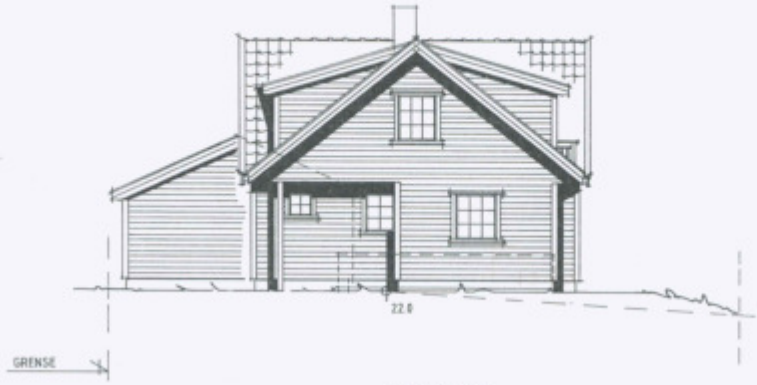
Det er ikke tillatt å kopiere eller på annen måte benytte tegningen uten samtykke fra ØSTERHUS A/S.

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

Dansk Scanning A/S



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

SOLA BYGNINGSRÅD
Teknisk etat
Sola
15 NOV. 1993
A.nr.

TOPP GRUNN MUR KOTE 22.30

Arkiv

Revisjonen gjelder	Sign.	Dato

ØSTER HUS A/S
Arkitekt - Byggefirma
4360 Sandnes
Tlf. 04 62 47 77

Målt: 1 : 100	Tegn.: TE/AMM	Dato: 15.11.93
Byggherre: EVY OG JUHA KUNNAS		
Postadr.:		
Byggepl.: RODAMYR TOMT NR. 478		
Kommune: TANANGER		
Arkiv:	Tegn. nr.: 376	

Det er ikke tillatt å kopiere eller på annen måte benytte tegningen uten samtykke fra ØSTERHUS A/S

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

Dansk Scanning A/S

REGULERING

Reguleringsplan Rodamyr sør

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0196

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

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

Området reguleres til følgende formål:

BOLIGBEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDE

FRIOMRÅDE

OFFENTLIG BEBYGGELSE (BARNEHAGE)

§1 BOLIGBEBYGGELSE

a) I området kan det oppføres boliger i inntil to etasjer med tilhørende anlegg, så som garasjer, uthus m.v. Boligbebyggelse tillates ikke oppført nærmere friareal enn 4.0 m.

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

I blokk-områdene kan det oppføres terrasseblokk i inntil 4 etasjer.

Før utbygging av et område/kvartal igangsettes, skal bygningsrådet godkjenne en illustrasjons- og tomtedelingsplan som viser husplassering og tomtegrenser m.v.

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

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

Møneretning skal legges i husets lengderetning.

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

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

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

For hver hovedleilighet skal det avsettes plass for 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser på egen grunn.

Dersom det etableres hybel/leilighet i tillegg til hovedleilighet i et bolighus, skal det avsettes plass for dobbel garasje pluss 2 biloppstillings- plasser på egen tomt. Alle biloppstillingsplassene skal opparbeides og godkjennes før nye leiligheter tillates tatt i bruk.

Frittliggende garasje kan tillates oppført med takutstikk inntil 1,0 m fra regulert vegkant for privat eller kommunal veg, dersom garasjen plasseres parallelt med veg og uten garasjeport/-åpning ut mot veg. Dersom garasjen skal ha port/åpning mot veg, skal det avsettes plass for biloppstillingsplass (5 m) mellom garasje og regulert vegkant.

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

e) Frisiktlinjen i avkjørselen til offentlig veg settes til 3 m målt langs senterlinje av avkjørsel og 5 m målt fra denne senterlinje i begge retninger langs offentlig veg. Frisiktomr2det er arealet mellom frisiktlinjen og kjørebanekant/asfaltkanter. I frisiktområdet må intet punkt på terreng, voll, mur eller fullt utvokst beplantning bli liggende høyere enn 0,5 m over vegnivå.

§2 OFFENTLIG BEBYGGELSE (BARNEHAGE)

I området kan det oppføres bygning for barnehage e.l. Tomten kan bebygges med bygning i inntil to etasjer med maksimum gesims og mønehøyde som for to etasjes boligbebyggelse. Maks grad av utnytting fastsettes av bygningsrådet.

§3 FRIOMRÅDER OG FELLES LEKEAREAL

Friområdene skal nyttes til rekreasjon og lek. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. I friområdene skal det kunne anlegges turstier etter planer som skal godkjennes av teknisk etat/bygningsrådet. De innregulerte lekeplasser skal opparbeides/tilrettelegges med lekeapparater m.v. samtidig med at feltet klargjøres for utbygging.

Trafokiosker tillates plassert i friarealer etter planer godkjent av bygningsrådet.

§4 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. De regulerte frisiktssoner skal skilles fra kjørebane med opphøyet kantstein/fortausarrangement.

b) Atkomst til de respektive boligeiendommer skal etableres til det underordnede ledd i vegsystemet dersom eiendommen grenser opp til offentlig veg på flere sider.

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

§5 FELLESBESTEMMELSER

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

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

Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/478/0/0
Dato: 2025-05-14
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0196
Ikrafttredelsesdato: 25.4.1991



KART

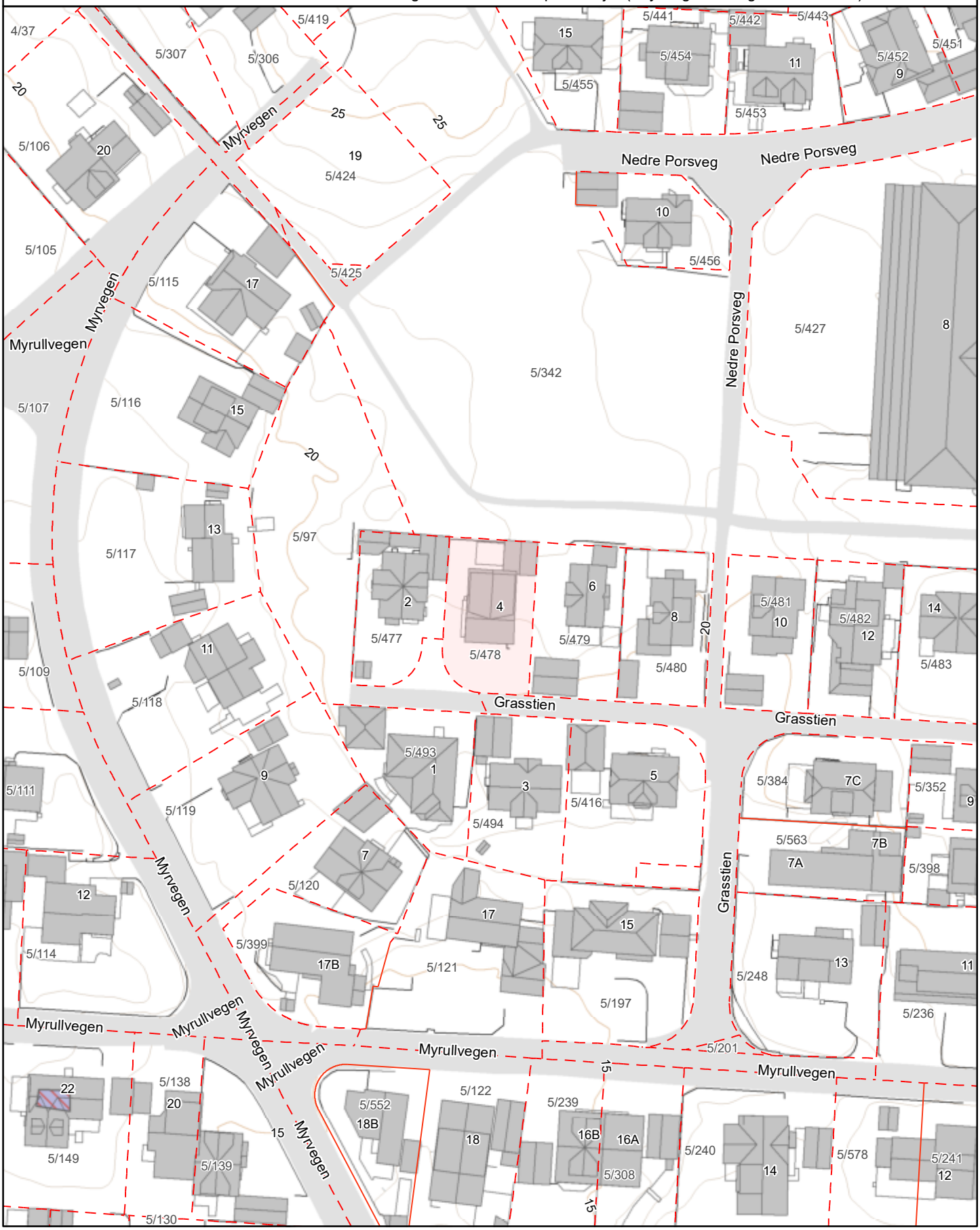
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/478/0/0
Dato: 2025-05-14
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)



KOMMUNEPLAN

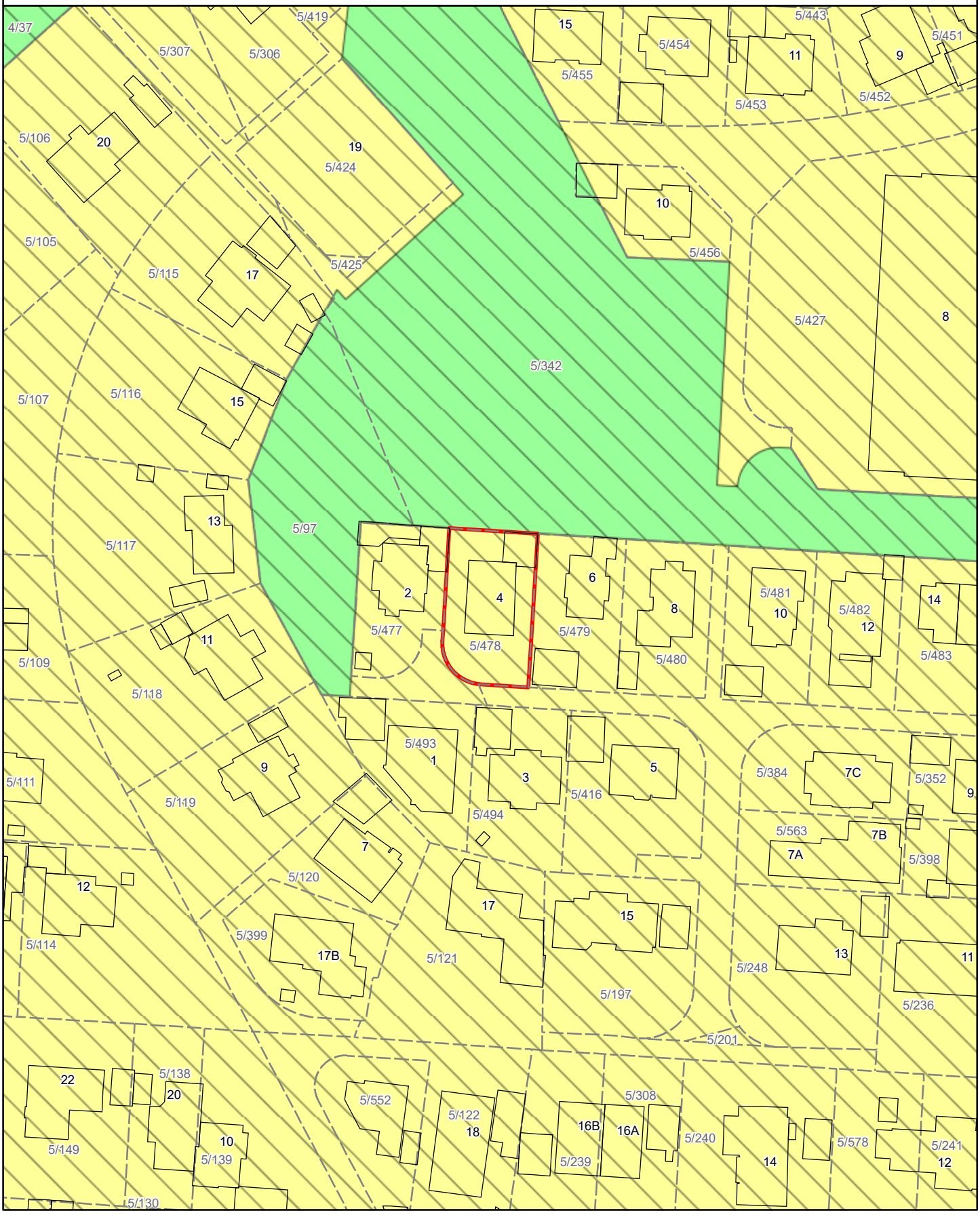
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/478/0/0
Dato: 2025-05-14
Målestokk: 1:1,000

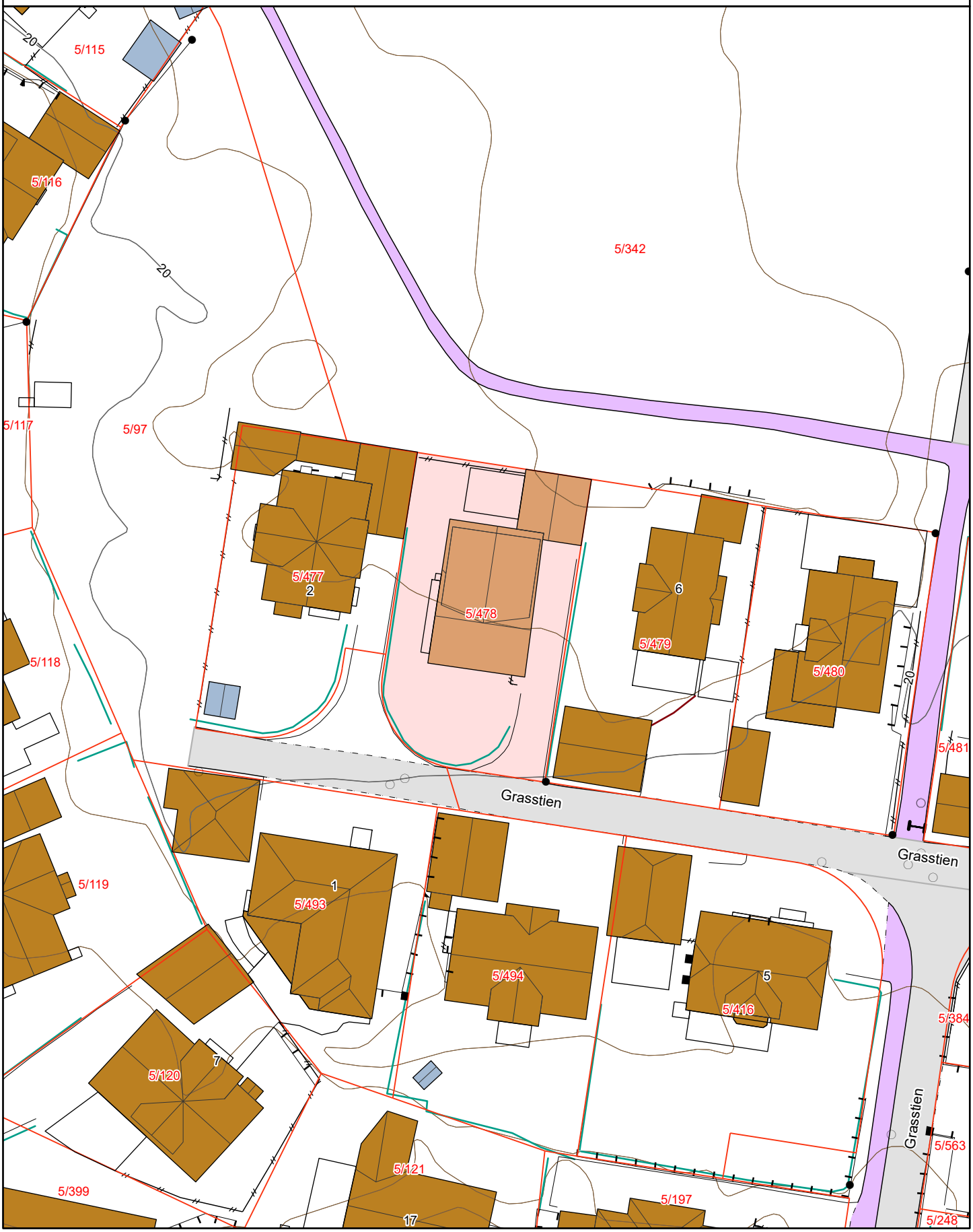
Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



Oversiktskart

Adresse: **Grasstien 4, 4056 Tananger**
Gnr/Bnr: **1124/5/478/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 505 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.05.2025



Matrikkelkart

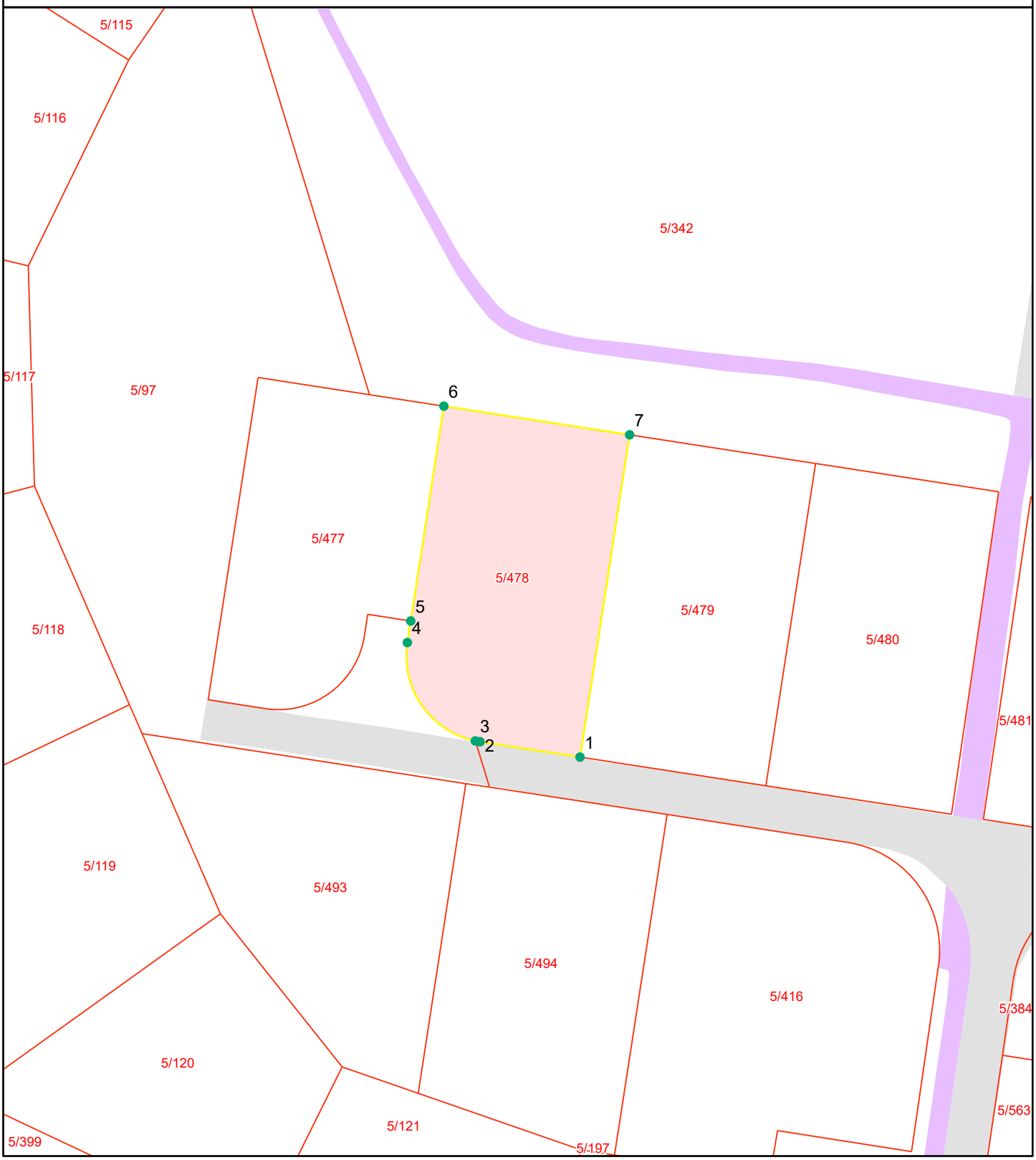
Adresse: **Grasstien 4, 4056 Tananger**
Gnr/bnr: **1124/5/478/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 505 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.05.2025

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: 505 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6571185.78	-40387.22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	9.34	0
2	6571187.2	-40396.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	0.44	0
3	6571187.28	-40396.89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	12.16	8.027
4	6571196.35	-40403.16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	2.01	0
5	6571198.34	-40402.85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	20.06	0
6	6571218.17	-40399.79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	17.35	0
7	6571215.52	-40382.64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	30.09	0

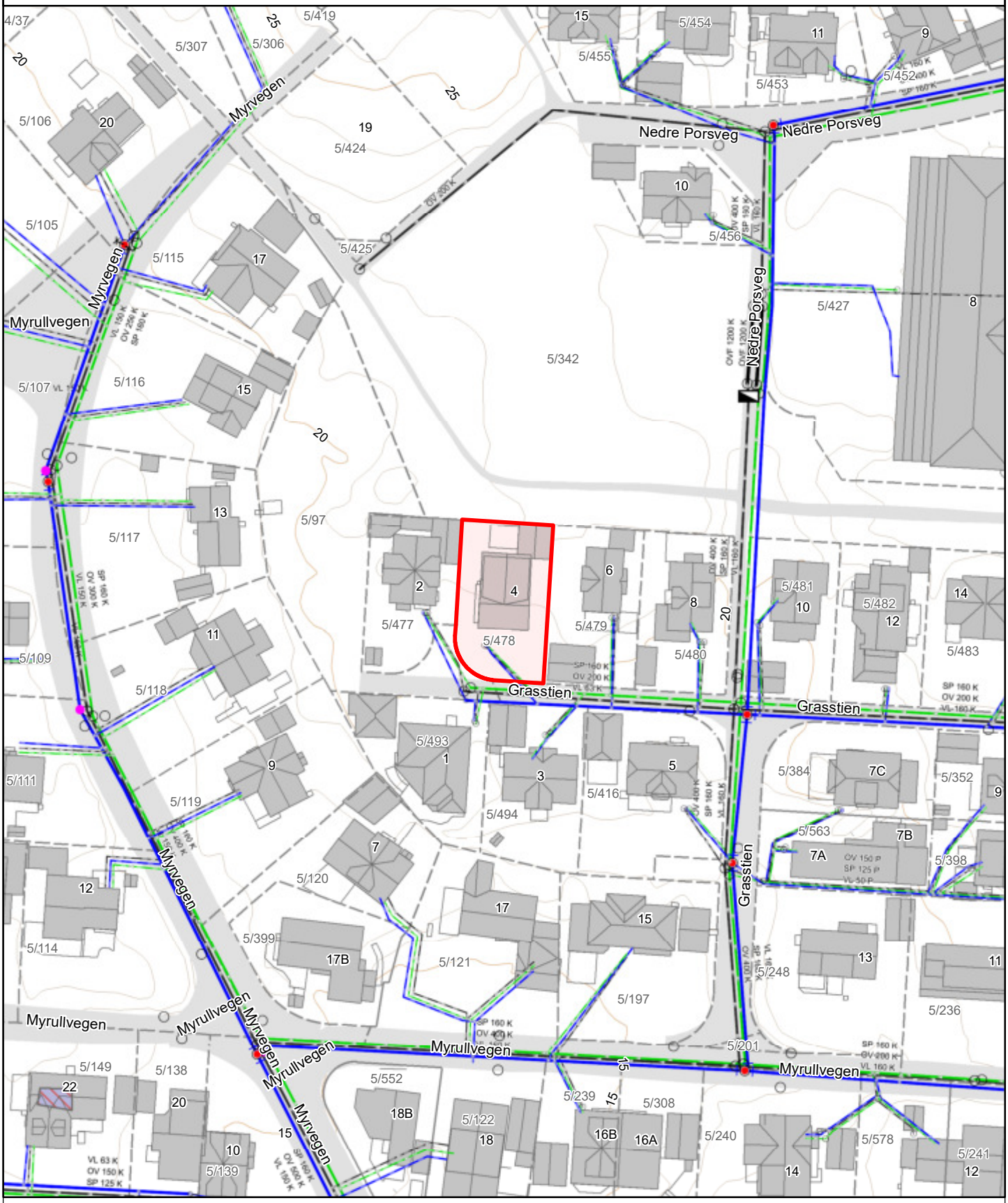
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/478/0/0
Dato: 2025-05-14
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.



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:
Grasstien 4
Gnr. 5 Bnr. 478 i Sola kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0165

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS
Saksbehandler: Benedicte Mæland
Telefon / Mobil: / 40 61 85 24
E-post: Benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater