PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

KJELLEHAUGVEGEN 28

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Byggesak fortau og gjerde

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport enebolig

Kjellehaugvegen 28
4054 Tjelta



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 12.02.2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:28, Bnr: 201
Hjemmelshaver:	Monica/Bengt Ove Frantzen
Tomt:	449 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1984
Fnr:	

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.02.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 0 grader på befaringsdagen. Boligen hadde en del lagrede gjenstander i vaskerom og kjellerbod.
Oppdragsgiver:	Monica/Bengt Ove Frantzen
Tilstede under befaringen:	Monica/Bengt Ove Frantzen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med terrasser, plen, frittstående bod, oppstillingsplasser for biler i front og side av boligen.
Deler av tomten har noe gruslagte overflater og belegningsstein.
Tomten er flatt anlagt.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er i betong, innvendig kjeller (underetasje) har utforede isolerte vegger som er plateslått.
Støpt gulv mot grunn.
Garasje er sammenbygget med boligen, har grunnmur/ringmur i betong.

Boligen og garasjen har yttervegger av bindingsverk konstruksjon. Yttervegger og kledning er fra byggeår.
Garasje er oppført i ca. 1990.
Yttervegger er isolert og kledd utvendig med liggende bordkledning.
Trapper -utvendige- mot kjeller og 1. etasje er i støpt betong.

Bjelkelag/etasjeskille er i trevirke.

Boligen har pipe i teglstein fra byggeår.

Vinduer/dører er i trevirke med isolerglass fra byggeår, noen er skiftet i 2019 og et i 2024.

Boligens takform har saltak, tekket med betong-stein.
Nedløp og takrenner er i plast.
Takkonstruksjon er bygget på dragere og sperr. Undertak har antatt sutaksplater, papp, strø og lekter.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og oppgradert siden byggeår.
Det er gjort flere oppgraderinger innvendig og utvendig etter byggeår.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker må påregnes.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæringsskjema er mottatt.
Diverse samsvarserklæringer fra elektriker.
Informasjon gitt av eier.
Eiendom Norge.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller hybel.
Tak har malte plater, dobbelt lag med gipsplater og lydbøyler i følge eier.
Vegger har utforede vegger med malte plater, bod har synlig grunnmur.
Gulv har fliser og laminat og noe synlig betong i bod.

Bad har fliser på vegger og gulv, varmekabler i gulv.
Dusjvegg med skyvedører, blandebatteri og garnityr. Vegghengt toalett, innredning med vask og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask med blandebatteri.
Ventilert med mekanisk avtrekk på vegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Kjøkken har skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri.
Frittstående kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, steikeovn med platetopp.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk.
Komfyrvakt montert med enhet over platetopp.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Takhøyde er målt fra ca. 226-231 målt i stue.

1. etasje.
Tak har malte gipsplater og panel.
Vegger har malte gipsplater og noe panel.
Gulv har for det meste fliser og laminat.

Toalett-rom består av vask, blandebatteri, speil og vegghengt toalett.
Vegger og gulv har fliser med varmekabler i gulv.
Malte gipsplater i tak.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Vaskerom har plater med våtromsbelegg og noe ubehandlet overflater.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulv har vinyl-belegg med oppbrett.
Utslagsvask, blandebatteri, skap og benkeplate i laminat.
Ventiler med naturlig avtrekk med ventil i tak.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Kjøkken har skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri.
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og micro-ovn.
Frittstående kjøl/fryseskap med vannbeholder.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk.
Komfyrvakt montert med enhet over platetopp.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Gulv har laminat.

Takhøyde er målt fra ca. 235-527 cm.

Loft.
Tak har malte plater og panel.
Vegger har malte plater.
Gulv har for det meste vinyl-belegg og laminat, to rom har parkett.

Bad har baderomsplater på vegger. Gulvet har vinyl-belegg og taket har malt panel.
Innredning med vask, blandebatteri, gulvstående toalett, dusjvegger i glass blandebatteri og garnityr.
Ventilert med naturlig avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Trapper/rekkverk innvendig er i trevirke.
Innvendige dører er malte.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Garasje 2. etasje
Innredet til loftstue kledd med panel på vegger og tak
Gulv har laminat.
Takhøyde er målt fra ca. 94-233 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Overflater i store deler av boligen er gipset i 2019.
Nytt kjøkken 1. etasje 2019.
Nytt kjøkken hybel 2014.
Varmtvannsbereder er ny i 2023.
Lydbøyler og to lag med gips nytt i 2014.
Laminat er skiftet i store deler av boligen 2019, gulv på loft garasje nytt 2026.
Diverse elektriske arbeider er utført i 2019.
Et vindu i kjøkken og 6 vindu i stue 1. etasje er skiftet i 2019.
Et vindu på loft er skiftet i 2024.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller hybel		69		
1. Etasje	78			63
2. Etasje	44			7
SUM BYGNING	122	69		
SUM BRA	191			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje 1. etasje		36		
Garasje 2. etasje	19			
Utvendig bod		9		
SUM BYGNING	19	45		
SUM BRA	64			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

BRA-i:

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

Loft.
Trappegang/gang, bad, 3 soverom.

2. Etasje garasje.
Trappegang og loftstue.

BRA-e:

Kjeller hybel.
Frittstående bod.
Garasje 1. etasje.

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 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 hybel.
BRA-e inngår med 69 kvm. Kjeller hybel har egen inngang, ikke godkjent utleiedel. Derav medtatt som BRA-e.

1. ETASJE
BRA-i inngår med 78 kvm.
TBA er oppmålt til 63 kvm. terrasse med utgang fra stue (11 kvm.) en platting med støpt betong (16 kvm) en markterrasse på 36 kvm.

LOFT
BRA-i inngår med 44 kvm. målbart areal grunnet skråtak.
TBA er oppmålt til 7 kvm. terrasse med utgang fra soverom.

Garasje (sammenbygget med boligen)
1. etasje
BRA-e inngår med 36 kvm.

2. etasje
BRA-i inngår med 19 kvm. Tilkomst via innvendig trapp fra hoveddel.

Frittstående bod.
BRA-e inngår med 9 kvm.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

Takoverbygg og frittstående bod er ikke byggeanmeldt til kommunen.
Frittstående bod og utvendig takoverbygg er ikke vurdert, kun oppmålt.

Mindre sprekker og løs skifer er registrert på utvendig trapp samt noe skjevheter. Kan muligens re-limes og fuges på nytt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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.

20/02/2026



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Støpt grunnmur. Grunnmuren utvendig er delvis under terreng og innvendig utlektet og plateslått/panelt, slik at forsvarlig kontroll med tanke på riss eller sprekker ikke lar seg gjøre i disse lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Dette ble ikke foretatt på befaringsdagen. Etter en visuell besiktigelse ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen.
Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet iht. alderen.

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.

Grunnmur er stort sett skjult utvendig av terreng og terrasser.

Noen mindre riss i grunnmur er registrert rundt vindu i kjeller, erfaringsmessig ikke uvanlig.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fuktsikring og dreneringen er fra byggeår.
Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering/fuktsikring utover datidens byggeteknikker som f.eks. steinsetting av muren. Grunnmursplasten er delvis synlig, men mangler klemlist.
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.
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 noen tegn til punkter som nevnt over. Mer omtalt i punkt 9.1.

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

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning. Det anbefales jevnlig spyling og kontroll av drenskum med intervaller på 1–5 år. Normal levetid på drenering er 20–60 år.

Eier har opplyst at avløpet fra sluket i kjellerhalsen blir spylt jevnlig.

©mstr.no

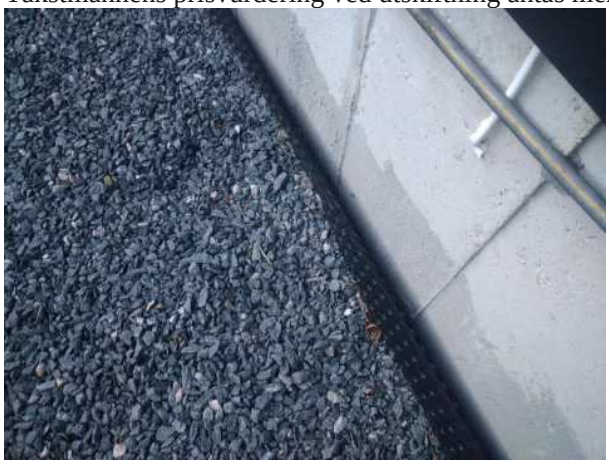
www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Manglende klemlist topp grunmursplast må etableres for å forhindre fuktpågjenninger fra regn.
-Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, gjelder spesielt mot hage, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren.
Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.
Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet i kjeller.
Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning.
-Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
-Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det bør gjennomføres inspeksjon og vurdering av eksisterende drenering og fuktsikring av fagkyndig firma.
Ved påvist funksjonssvikt må det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn 300.000.-



Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.
Yttervegger og bordkledning er fra byggeår.
-Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

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

Levegger er oppført i nyere tid med impregnerte materialer.

Bordkledning på garasje og bolig er malt i nyere tid. Fremstår i god stand til tross for registrerte avvik.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Bordkledning har ikke tilfredsstillende klaring til terreng stedvis, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre del av kledning.
Som tiltak anbefales øke avstand til terreng og montert beslag for å forhindre råteskader på trekledning.

-Det er registrert manglende lufting av bordkledning flere steder på boligen.
Stedvis har bordkledning men manglende musetetting.
Manglende musetetting kan gi gnagere tilkomst til konstruksjonen.
Musetetting må etableres/forbedres.

Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.
Lufting av ytterkledning må påregnes forbedret.

-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid og man bør påregne partiell utskifting.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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.
Et vindu i kjøkken og 6 vindu i stue 1. etasje er skiftet i 2019, et vindu på soverom loft er skiftet i 2024 og er funnet i orden TG 1.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.
Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Glass i takvindu er punkterte, karmer har mindre sprekker og slitasje.
-Noen vindu i kjeller har påbegynnende råteskader.
-Noen dører og vindu tar i karm og må justeres.
-Vindu/dører fra byggeår har skader/sprekk, slitasje i pakninger/glasslister som kan gi lekkasjer mot trerammer.
-Glasslister har sprekker. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer.
Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon.
Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler.
-Vinduer/dører fra byggeår har passert mer en halvpart av sin levetid, kort gjenværende levetid
Vindu/dører fra byggeår må påregnes utskiftet i de nærmeste årene.
Det bør utføres vedlikehold og utskifting av slitte og sprukne vinduskarmer for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte energikostnader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen på bolig og garasje fra byggeår er bygget som saltak, oppført med sperre konstruksjon, dragere i trevirke.
Yttertak er kledd med betong-panner.
Undertak er erfaringsmessig bygget med sutaksplater, papp, strø og lekter, ikke mulig å kontrollere, da hele konstruksjonen er gjenkledd.
Utvendig besiktiget visuelt fra bakkeplan.
Antatt levetid på sutak og takstein er mellom 20-50 år.
-Det er registrert noe nedbøy/skjevheter i takflate, besiktiget fra bakkeplan.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende loft og bakkeplan.
Loftet er utført som isolert varmt rom. Innvendig himlinger er oppmønet og gjennkledd med panel og plater. Knekott er også isolert/kledd.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er ikke påvist lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting, heller ikke synlig luftespalte i takutstikk.
-Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk.
Begrenset ventilering og manglende innsyn medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.

Garasjetak er isolert, kan se ut som denne bygningsdelen er utført med lufting. Denne bygningsdelen er oppført i noe nyere tid, ca. 1990.

Registrert luftespalte og bruk av papp i knekott. skråtak i knekott mangler bruk av plast.
Kott er utført som varmtrom og må ha påmontert plast for å forhindre at varm fuktig luft treffer kald side av takkonstruksjonen
Knekott mangler isolasjon i knevegg, men bruk av plast som diffusjonstetting.
Avviket kan utbedres med isolering av knevegg slik at kott blir utført som kaldt rom.
Det anbefales ytterligere undersøkelser/tiltak for å forhindre kondenseringsskader

-Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.
Snøfangere bør vurderes montert der det er risiko for snø- og isras, for å
redusere fare for personskader.

Forhold som får TG 3.
-Det er registrert to bjelker med råteskader på takutstikk garasje.
Det må påregnes utskifting av skadet trevirke/bjelker.
Det er viktig å sette i gang tiltak, da dette kan føre til en svekket takkonstruksjon.
Estimerte kostnader settes til ca. 50 000 - 70 000,- for utskifting.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1984-90

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertak betong-stein fra byggeår.
Erfaringsmessig utført med sutaksplater, papp, strø og lekter.
Normal levetid på undertak og takstein er mellom 20-50 år.
Besiktiget fra bakkeplan.
Gjenkledde konstruksjoner er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep, dette ble ikke foretatt på befaringsdagen.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. og bakkeplan.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson.
-Det er registrert noe groe av mose på takflate. Anbefalt spylt/rengjort.
Mose holder på vann og kan føre til råte i undertak og takkonstruksjon.
Vann i mosen kan fryse om vinteren og forårsake sprekker i takstein når det utvider seg.
Eldre taktekking kan gi fremtidige lekkasjer som kan medføre kostnader og skader i underliggende konstruksjoner/overflater.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen
og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i plast fra byggeår.
Normal levetid på takrenner/beslag i plast er 20-30 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er registrert nedløp som er ført langs yttervegg med ufagmessig utførelse.
-Registrert et nedløp med manglende tilkobling til avløp, anbefalt utbedret for å forhindre økt fuktpåkjenning som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen/kjeller.
Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn
halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for
lekkasjer og følgeskader på bygningen.
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

©mstr.no

www.bmtf.no

Loftkonstruksjonen er gjenkledd og ikke mulig å inspisere.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse med utgang fra soverom loft, oppmålt til ca. 7 kvm.
Oppført på bjelkelag kledd med terrassebord. Rekkverk i trevirke oppmålt til ca. 87 cm. høyde.

En terrasse med utgang fra stue 1. etasje, oppmålt til ca. 11 kvm.
Oppført på bjelkelag kledd med terrassebord. Rekkverk med spiler i full høyde.
Takoverbygg i trevirke kledd med plastplater.

En markterrasse ved garasje på ca. 36 kvm. kledd med terrassebord.
Usikker oppbygging.

En platting har støpt betong mot grunn, oppmålt til ca. 16 kvm.

Normal levetid på terrasser er mellom 15-20 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Terrasser mot boligen har passert mer en halvpart av sin levetid, redusert levetid.
Normalt vedlikehold anbefales.
-Det mangler beslag i overgang yttervegg/terrassebord, anbefalt montert for å forhindre oppfukting av kledningsbord mot bolig.
-Det er registrert manglende understøttelse av bjelkelag/trapp på terrasse med utgang fra stue.
Deler av fundament/opplegg for bjelkelag er plassert direkte mot grunn. Fundament i betong har i tillegg skjevheter.
Resulterer i oppfukting og påfølgende råteskader, søyler med skjevheter bør rettes.
Anbefalt forbedret.



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe fra byggeår er oppmurt i teglstein.

Det er montert stigetrinn i utvendig tak og sotluke i kjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert murmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet
ved bruk av ildstedet.
Påpeker at boligen slik den stå i dag ikke har ildsted montert.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i trebjelkelag. Gulv har for det meste parkett/laminat, vinyl-belegg og fliser.
Det er registrert en del knirk i gulver flere steder i boligen.
De største høydeavvikene som er registrert, er på:

Kjeller ca. 17 mm. hybel.

1. etasje 16 mm. målt i stue og kjøkken.

Loft 18 mm. målt i gang og soverom.

2. etasje garasje 28 mm.

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

Laminat i kjøkken 1. etasje har noe ujevne skjøter i kortender, ingen strakstiltak.

Merknader: -
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
-Etasjeskiller med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.
Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller hybel

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Rom under terreng har utforede vegger som har malte plater og panel. Tak har malte gipsplater.
Bod har synlig betonggulv.
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.
Hjørnet av stue mot øst og kjøkken hybel er utgangspunktet for fuktmålinger i utforede vegger. Det er foretatt hulltaking i vegger.

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er å bemerke at det er mangelfull oppbygging av utforede vegger på innside av grunnmur. Feil utført med stenderverk, isolasjon med diffusjonsperre (plast). Vegger under terreng skal ikke diffusjonsperr benyttes.
Utførelse av oppbygging av vegger var vanlig for tidsrommet for når boligen ble oppført.
Det er påvist fukt i utforede vegger i borhull. Fuktighetsmålingen viser opp mot 32% vektprosent i vegger. Det er registrert råteskader i nedre del av veggen i borhull.

Måling i vegger på 32% vektprosent tilsier at det er et fuktproblem i utforede vegger mot grunnmur.
Gir økt risiko for videre utvikling slik den var på befaringstidspunktet og temperaturforhold.
Økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av inneklima og bygningskonstruksjon.
-Manglende ventilasjon i kjelleren, som her i en fuktig kjeller med redusert luftgjennomstrømning, fører til dårlig luftkvalitet. Ventilasjonen må forbedres.

Det ble i tillegg boret et hull i vegg ved kjøkkeninnredning, målinger og skader er ikke i nærheten av hull som ble tatt i hjørnet av stue, men påvist fukt på ca. 21%.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktskadene.
Skadede materialer må fjernes og nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader, som kan medføre helsemessige konsekvenser og forringelse av bygningskonstruksjonen.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000,-



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Gulv i underetasjen består av støpt betong, gulv i stue og kjøkken er isolert i følge eier, kledd med laminat, fliser og noe synlig betong i bod.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er ikke påvist fukt i gulver ved fuktsøk og fuktmålinger. Kan være utfordrende med målinger når gulvet er isolert.
Laminat i stue og kjøkken har skader i overflate.

Dette kan skyldes manglende fuktsperre på grunn. Det gjøres oppmerksomt på at det ikke var normalt fra byggeåret og etablere fuktsperre mot grunn før støping av kjellergulv.

Gulv med fliser har ikke påviste skader.

Tiltak med fornyinger må påregnes, laminat i hybel må skiftes ut.
Fukt fra grunn kan gi redusert levetid på materialer og dårlig luftkvalitet.
Må påregnes tiltak (undersøkelser) fra fagpersoner i forbindelse med oppgradering av underetasjen.
-Kostnad for utbedring er medtatt i punkt 9.1.1.

©mstr.no

www.bmtf.no



Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad hybel

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad har fliser på vegger og gulv, varmekabler i gulv.
Dusjvegg med skyvedører, blandebatteri og garnityr. Vegghengt toalett, innredning med vask og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask med blandebatteri.
Ventilert med mekanisk avtrekk på vegg.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Våtrommet er opplyst fra 2006.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer.
Tiltak må påregnes av fagperson.
-Fuger på vegg i dusj har en del sprekker, kan muligens re-fuges.
-Avløpsrør er ført gjennom toalett-kasse, u-fagmessig utførelse uten fuktsikring.
Skal normalt tettes med mansjett. Bør tettes med egnende masse.
-Våtrommet mangler dokumentasjon.
-Våtrommet er i brukbar stand i dag, men at det pga. alder må forventes behov for fornying i nær fremtid.

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke 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.

Gulv har fliser med varmekabler, en sluk i plast.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Profil for dusjvegg forhindrer lekkasjevann å nå sluk i dusj.
Det bør lages en åpning under profilen for å hindre at vann samler seg, slik at det kan ledes ut til tilstøtende rom.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert ca. 10 mm. i dusj men under forskriftskrav. .
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.

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

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2006

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er antatt lagt som overliggende membran, sluk i dette tilfellet er ikke mulig å kontrollere bruk av mansjett, skult sluk-potte.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilliggende konstruksjon.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
-Mansjett mangler på avløp under vask på innredning, anbefalt tettet med egnende masse.
-Manglende dokumentasjon på utførelse av membran løsning.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert
på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og
sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom..
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.

-Våtrommet er i brukbar stand i dag, men at det pga. alder må forventes behov for fornying i nær fremtid.



10.2 Vaskerom 1. etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har plater med våtromsbelegg og noe ubehandlet overflater.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulv har vinyl-belegg med oppbrett.
Utslagsvask, blandebatteri, skap og benkeplate i laminat.
Ventiler med naturlig avtrekk med ventil i tak.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Våtrommet er antatt fra byggeår.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er registrert manglende ventilasjon på våtrom, kun naturlig avtrekk.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og
resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

-Plater på vegg har ubehandlet overflater, mye synlige skruer i veggplater.
-Våtrommet har passert sin normale levetid og må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å møte dagens krav til våtrom.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Flatt anlagt uten fall mot sluk.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1984

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende konstruksjon.
Det er ikke påvist fukt ved fuktsøk i gulv.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Alder på membran har passert sin levetid.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner (vinyl-belegg) kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og
skader på bygget.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

©mstr.no

www.bmtf.no



10.3 Bad 2. etasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad har baderomsplater på vegger. Gulvet har vinyl-belegg og taket har malt panel.
Innredning med vask, blandebatteri, gulvstående toalett, dusjvegger i glass blandebatteri og garnityr.
Ventilert med naturlig avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Våtrommet er antatt fra byggeår.

Merknader: --
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er registrert manglende ventilasjon på våtrom, kun naturlig avtrekk.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og
resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

-Plater på vegg har skader i nedre kant, manglende fuktsikring i overgang belegg/plater.
-Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Dør er i våtsonen til dusjen.
Må påregnes tiltak ved rehabilitering av våtrommet.
-Våtrommet har passert sin normale levetid og må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å møte dagens krav til våtrom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv består av vinyl-belegg med oppbrett mot vegger.
En sluk i gulv plassert i dusj.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Vinyl-belegg har påviste flekker og manglende feste til gulv i dusj.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og skader på bygget.

-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Flatt anlagt uten fall mot sluk, noen få mm. fall stedvis i dusj.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.



TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1984

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg er trolig fra byggeår.
Plast sluk med synlig membran, gulvbelegg klemt med klemring.
Vegger er utstyrt med baderomsplater.
-Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet gang- uten funn av fukt.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Alder på membran har passert sin levetid.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner (vinyl-belegg) kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og
skader på bygget.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken hybel

TG 1 11.1 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra ca. 2014

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

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

Kjøkken har skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri.
Frittstående kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, steikeovn med platetopp.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Komfyrvakt montert med enhet over platetopp.

Merknader: -
Påviste skader i laminat blir ikke medtatt, dette er allerede omhandlet i rom under terreng.

11.2 Kjøkken 1. etasje

TG 1 11.2 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 2019

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

Kjøkken har skap og skuffer med slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri.
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og micro-ovn.
Frittstående kjøl/fryseskap med vannbeholder.
Ventilert med ventilator med direkte avtrekk.
Komfyrvakt montert med enhet over platetopp.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.
Gulv har laminat.

Kjøkkeninnredning og utstyr er nytt i 2019.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Innvendige vegger/himlinger har malte gipsplater og panel.
Gulv har for det meste laminat/fliser.
Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.

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.

Boligen har stått foran en vesentlig oppgradering i 2019.
Overflater er fornyet med fliser, laminat og malte gipsplater.

Merknader: -
Deler av boligen har overflater fra byggeår med normal slitasje.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

Stoppekranen er montert i kjellerbod hybel, ikke funksjons-testet.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast, anlegget er fra byggeår.
Deler av røropplegg er antatt utskiftet ved renovering av kjøkken i boligen.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid ca. 50 år.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkraner.

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

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Kjøkken 1. etasje har dette installert.
Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.

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

Det var brudd på avløpet på utsiden av huset/ tilkoblingen til kommunalt anlegg, hvor det ble tilbakeslag til kjelleren. Brudd ble den gang reparert.
Dette er over 10år siden. fungert utmerket etter dette. Kom opp i kjellersluk,

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger/avløp. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre røropplegg kan føre til lekkasjer som igjen kan forårsake omfattende skader i hjemmet.
Anbefalt en gjennomgang av fagperson (rørlegger).
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og
skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

En varmtvannsbereder er montert i bod kjeller, bereder leverer varmtvann til hoveddel og hybel ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere er fra 2023.

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

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har 2 varmepumper, en for hoveddel og en i hybel.
I følge eier er varmepumper fra ca. 2018.

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.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen består av naturlig avtrekk med ventiler i vegger og vindu.
Kjøkken har ventilator over platetopp med godt avtrekk.
Mekanisk vifte på bad hybel.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Ventilasjonen i våtrom/wc-rom er ikke mekanisk, har bare naturlig avtrekk.
-Generelt sett er boligen utstyrt med begrenset ventiler som gir en dårlig ventilert bolig.
Boligen må etableres med flere ventiler i vegger for å øke utskiftingen av luft.
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og
resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
-Manglende ventilasjon på våtrom, mekanisk ventilasjon bør etableres av fagperson.
Tilluft (spalte under/over dør) må etableres, gjelder våtrom/toalett-rom, eventuell ventiler i dørblad.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/wc-rom.

TG 2 13.6 Toalettrom

Toalett-rom består av vask med blandebatteri, speil og vegghengt toalett.
Vegger og gulv har fliser, varmekabler i gulv.

Toalett-rom er rehabilitert i nyere tid.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Manglende ventilasjon på toalett-rom, mekanisk ventilasjon må etableres.
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og
resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
Tilluft (spalte under/over dør) må etableres, eventuell ventiler i dørblad.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/toalett-rom.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer.

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Garasje er sammenbygget med boligen. Oppmålt til 36 kvm.
Garasjeporter er i trevirke, garasje er oppført i 1990.
Gulvet i garasje har støpt betong mot grunn.
Oppført på ringmur i betong, bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning.
Garasje er etablert med 2 etasjer, garasjeplass for to biler, elbil-lader montert på vegg. 2. etasje er innredet med loftstue med tilkomst via innvendig trapp.
Garasje er isolert i vegger og tak.

Garasje tak er sammenbygget med boligen og er allerede omhandlet i punkt 4.1-4.2 .Se punkter for ytterligere informasjon.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer en halvpart av sin normale levetid er passert, det er ikke påvist råteskader på befaringsdagen.
-Det er delvis ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning, i front er kledning ført for nært fundament, som forhindrer lufting og resulterer i oppfukting av nedre del av veggen.
Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.
Lufting av veggkonstruksjon anbefales etableres/forbedres.

-Det er registrert en del sprekker i betonggulv i garasjes 1. etasje. Samt en del kalkutslag, kan tyde på opptrekk av fukt mot grunnen.
Ingen strakstiltak men anbefalt holdt under oppsikt.
-Ytterdør mot hage subber i karm, anbefalt justert.

-Det er ikke registrert bruk av musebånd bak bordkledning.
Det anbefales å montere musesperre for å hindre at skadedyr får tilgang
til konstruksjonen, noe som kan føre til skader og hygieniske utfordringer.



15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2017

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1984

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i kjellergang, automatiske sikringer med egen måler i skap.
Deler av sikringer er utskiftet, resterende er fra byggeår.
El- bil lader er montert.
Det finnes samsvarserklæring på utført arbeider gjort de siste årene. Eier har fremlagt samsvarserklæringer på samtlige arbeid.

Resterende anlegg er av eldre karakter og har behov for ettersyn av elektro installatør.
Må påregnes delvis fornyinger av eldre opplegg.

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Plantegninger for kjeller stemmer ikke med slik boligen er innredet, innvendig trapp er fjernet og kjeller er innredet med en egen hybel. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av rom i kjeller. Etasjen er av
den grunn ikke godkjent til varig opphold.

Radonmålinger ble utført av eier selv i boligen 2016. Målinger på ca. 100 Bq/m³. innenfor krav den gang.
Nye målinger anbefales utført, da forrige ble utført for 10 år siden.
I Norge er det påbudt å måle radon i alle boliger som leies ut, og dersom nivåene overstiger grenseverdiene, må tiltak iverksettes for å redusere radoninntrengningen. Dette er et krav som reguleres av Strålevernforskriften, og tilsynet føres av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Trapp fra 1. etasje og opp til 2. etasje garasje har fri høyde på 188 cm. skal ha frihøyde på minimum 200 cm. Trapp mangler
håndløper mot vegg.

Rømningsvindu fra soverom hybel mangler tilfredsstillende rømning.
Åpningen i vinduet skal da være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vindu er derav uegnet som rømningsvindu etter dagens krav.
Viktig med tilfredsstillende (enkel) rømningsvei ved eventuelle brann, må påregnes utbedret.

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.

-Det mangler håndløper på vegg flere steder i innvendige trapper. Det må monteres håndløper for økt sikkerhet.
-Utvendig trapper/lyskraver mangler håndløper/rekkverk. Det må monteres håndløper/rekkverk for økt sikkerhet.
Det mangler rekkverk på deler av trapp opp til 2. etasje, dette er avvik. Rekkverk er påkrevd når det er en risiko for fall på
mer enn 0,5 meter. Rekkverk må monteres.
-Innvendige rekkverk trapper har for store åpninger, etter dagen krav og er noe lavt, maksimale åpninger skal ikke overstige 10 cm. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

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

Oppvarming av boligen består av 2 varmepumper, varmekabler og panelovner.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Bordkledning har ikke tilfredsstillende klaring til terreng stedvis, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre del av kledning. Som tiltak anbefales øke avstand til terreng og montert beslag for å forhindre råteskader på trekledning. -Det er registrert manglende lufting av bordkledning flere steder på boligen. Stedvis har bordkledning men manglende musetetting. Manglende musetetting kan gi gnagere tilkomst til konstruksjonen. Musetetting må etableres/forbedres. Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon. Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen. Lufting av ytterkledning må påregnes forbedret. -Bordkledning har passert halvparten av sin levetid og man bør påregne partiell utskifting.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Noen vindu i kjeller har påbegynnende råteskader. -Noen dører og vindu tar i karm og må justeres. -Vindu/dører fra byggeår har skader/sprekk, slitasje i pakninger/glasslister som kan gi lekkasjer mot trerammer. -Glasslister har sprekker. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer. Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler. -Vinduer/dører fra byggeår har passert mer en halvpart av sin levetid, kort gjenværende levetid Vindu/dører fra byggeår må påregnes utskiftet i de nærmeste årene. Det bør utføres vedlikehold og utskifting av slitte og sprukne vinduskarmer for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte energikostnader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er ikke påvist lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting, heller ikke synlig luftespalte i takutstikk. -Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk. Begrenset ventilering og manglende innsyn medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen. Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp. Garasjetak er isolert, kan se ut som denne bygningsdelen er utført med lufting. Denne bygningsdelen er oppført i noe nyere tid, ca. 1990. Registrert luftespalte og bruk av papp i knekott. skråtak i knekott mangler bruk av plast. Kott er utført som varmtrom og må ha påmontert plast for å forhindre at varm fuktig luft treffer kald side av takkonstruksjonen Knekott mangler isolasjon i knevegg, men bruk av plast som diffusjonstetting. Avviket kan utbedres med isolering av knevegg slik at kott blir utført som kaldt rom. Det anbefales ytterligere undersøkelser/tiltak for å forhindre kondenseringsskader -Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Snøfangere bør vurderes montert der det er risiko for snø- og isras, for å redusere fare for personskader. Forhold som får TG 3. -Det er registrert to bjelker med råteskader på takutstikk garasje. Det må påregnes utskifting av skadet trevirke/bjelker. Det er viktig å sette i gang tiltak, da dette kan føre til en svekket takkonstruksjon. Estimerte kostnader settes til ca. 50 000 - 70 000,- for utskifting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson. -Det er registrert noe groe av mose på takflate. Anbefalt spylt/rengjort. Mose holder på vann og kan føre til råte i undertak og takkonstruksjon. Vann i mosen kan fryse om vinteren og forårsake sprekker i takstein når det utvider seg. Eldre taktekking kan gi fremtidige lekkasjer som kan medføre kostnader og skader i underliggende konstruksjoner/overflater. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	-Det er registrert nedløp som er ført langs yttervegg med ufagmessig utførelse. -Registrert et nedløp med manglende tilkobling til avløp, anbefalt utbedret for å forhindre økt fuktpåkjenning som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen/kjeller. Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. 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.
	-Terrasser mot boligen har passert mer en halvpart av sin levetid, redusert levetid. Normalt vedlikehold anbefales. -Det mangler beslag i overgang yttervegg/terrassebord, anbefalt montert for å forhindre oppfukting av kledningsbord mot bolig. -Det er registrert manglende understøttelse av bjelkelag/trapp på terrasse med utgang fra stue. Deler av fundament/opplegg for bjelkelag er plassert direkte mot grunn. Fundament i betong har i tillegg skjevheter. Resulterer i oppfukting og påfølgende råteskader, søyler med skjevheter bør rettes. Anbefalt forbedret.
7.1	Piper og ildsteder
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert murmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet. Påpeker at boligen slik den stå i dag ikke har ildsted montert.
8.1	Etasjeskillere
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. -Etasjeskiller med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte. Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.
9.1.2	Kjeller hybel Gulvets overflate

©mstr.no

www.bmtf.no

	Det er ikke påvist fukt i gulver ved fuktsøk og fuktmålinger. Kan være utfordrende med målinger når gulvet er isolert. Laminat i stue og kjøkken har skader i overflate. Dette kan skyldes manglende fuktsperre på grunn. Det gjøres oppmerksomt på at det ikke var normalt fra byggeåret og etablere fuktsperre mot grunn før støping av kjellergulv. Gulv med fliser har ikke påviste skader. Tiltak med fornyinger må påregnes, laminat i hybel må skiftes ut. Fukt fra grunn kan gi redusert levetid på materialer og dårlig luftkvalitet. Må påregnes tiltak (undersøkelser) fra fagpersoner i forbindelse med oppgradering av underetasjen. -Kostnad for utbedring er medtatt i punkt 9.1.1.
10.1.1	Bad hybel Overflate vegger og himling
	-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. -Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer. Tiltak må påregnes av fagperson. -Fuger på vegg i dusj har en del sprekker, kan muligens re-fuges. -Avløpsrør er ført gjennom toalett-kasse, u-fagmessig utførelse uten fuktsikring. Skal normalt tettes med mansjett. Bør tettes med egnende masse. -Våtrommet mangler dokumentasjon. -Våtrommet er i brukbar stand i dag, men at det pga. alder må forventes behov for fornying i nær fremtid.
10.1.2	Bad hybel Overflate gulv
	-Profil for dusjvegg forhindrer lekkasjevann å nå sluk i dusj. Det bør lages en åpning under profilen for å hindre at vann samler seg, slik at det kan ledes ut til tilstøtende rom. -Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert ca. 10 mm. i dusj men under forskriftskrav. . Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. -For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
10.1.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. -Mansjett mangler på avløp under vask på innredning, anbefalt tettet med egnende masse. -Manglende dokumentasjon på utførelse av membran løsning. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.. 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. -Våtrommet er i brukbar stand i dag, men at det pga. alder må forventes behov for fornying i nær fremtid.
10.2.1	Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling
	-Det er registrert manglende ventilasjon på våtrom, kun naturlig avtrekk. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. -Plater på vegg har ubehandlet overflater, mye synlige skruer i veggplater. -Våtrommet har passert sin normale levetid og må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å møte dagens krav til våtrom.
10.2.2	Vaskerom 1. etasje Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Flatt anlagt uten fall mot sluk. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. -For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
10.3.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	-Det er registrert manglende ventilasjon på våtrom, kun naturlig avtrekk. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. -Plater på vegg har skader i nedre kant, manglende fuktsikring i overgang belegg/plater. -Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør er i våtsonen til dusjen. Må påregnes tiltak ved rehabilitering av våtrommet. -Våtrommet har passert sin normale levetid og må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å møte dagens krav til våtrom.
10.3.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	-Vinyl-belegg har påviste flekker og manglende feste til gulv i dusj. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og skader på bygget. -Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Flatt anlagt uten fall mot sluk, noen få mm. fall stedvis i dusj. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. -For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger/avløp. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre røropplegg kan føre til lekkasjer som igjen kan forårsake omfattende skader i hjemmet. Anbefalt en gjennomgang av fagperson (rørlegger). Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.
13.5	Ventilasjon
	-Ventilasjonen i våtrom/wc-rom er ikke mekanisk, har bare naturlig avtrekk. -Generelt sett er boligen utstyrt med begrenset ventiler som gir en dårlig ventilert bolig. Boligen må etableres med flere ventiler i vegger for å øke utskiftingen av luft. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. -Manglende ventilasjon på våtrom, mekanisk ventilasjon bør etableres av fagperson. Tilluft (spalte under/over dør) må etableres, gjelder våtrom/toalett-rom, eventuell ventiler i dørblad. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/wc-rom.
13.6	Toalettrom
	-Manglende ventilasjon på toalett-rom, mekanisk ventilasjon må etableres. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Tilluft (spalte under/over dør) må etableres, eventuell ventiler i dørblad. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 på våtrom/toalett-rom. -Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet. Kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner ved fremtidige, skulte lekkasjer.
14.1	Garasje – uthus

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Mer en halvpart av sin normale levetid er passert, det er ikke påvist råteskader på befaringsdagen. -Det er delvis ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning, i front er kledning ført for nært fundament, som forhindrer lufting og resulterer i oppfukting av nedre del av veggen. Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon. Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen. Lufting av veggkonstruksjon anbefales etableres/forbedres. -Det er registrert en del sprekker i betonggulv i garasjes 1. etasje. Samt en del kalkutslag, kan tyde på opptrekk av fukt mot grunnen. Ingen strakstiltak men anbefalt holdt under oppsikt. -Ytterdør mot hage subber i karm, anbefalt justert. -Det er ikke registrert bruk av musebånd bak bordkledning. Det anbefales å montere musesperre for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan føre til skader og hygieniske utfordringer.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	-Manglende klemlist topp grunmursplast må etableres for å forhindre fuktpågjenninger fra regn. -Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, gjelder spesielt mot hage, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren. Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning. -Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. -Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det bør gjennomføres inspeksjon og vurdering av eksisterende drenering og fuktsikring av fagkyndig firma. Ved påvist funksjonssvikt må det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Kjeller hybel Veggenes og himlingens overflater
	-Det er å bemerke at det er mangelfull oppbygging av utforede vegger på innside av grunnmur. Feil utført med stenderverk, isolasjon med diffusjonsperre (plast). Vegger under terreng skal ikke diffusjonsperr benyttes. Utførelse av oppbygging av vegger var vanlig for tidsrommet for når boligen ble oppført. Det er påvist fukt i utforede vegger i borhull. Fuktighetsmålingen viser opp mot 32% vektprosent i vegger. Det er registrert råteskader i nedre del av veggen i borhull. Måling i vegger på 32% vektprosent tilsier at det er et fuktproblem i utforede vegger mot grunnmur. Gir økt risiko for videre utvikling slik den var på befaringstidspunktet og temperaturforhold. Økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av inneklima og bygningskonstruksjon. -Manglende ventilasjon i kjelleren, som her i en fuktig kjeller med redusert luftgjennomstrømning, fører til dårlig luftkvalitet. Ventilasjonen må forbedres. Det ble i tillegg boret et hull i vegg ved kjøkkeninnredning, målinger og skader er ikke i nærheten av hull som ble tatt i hjørnet av stue, men påvist fukt på ca. 21%. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktskadene. Skadede materialer må fjernes og nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader, som kan medføre helsemessige konsekvenser og forringelse av bygningskonstruksjonen.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Alder på membran har passert sin levetid. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner (vinyl-belegg) kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og skader på bygget. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.3.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Alder på membran har passert sin levetid. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner (vinyl-belegg) kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og skader på bygget. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260038

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bengt Ove Frantzen	Monica Frantzen

Gateadresse
Kjellehaugvegen 28

Poststed	Postnr
TJELTA	4054

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 41176041

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260038

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	1. etg toalett rom: Koblet nytt vegghengt toalett baderom 1 etg, gjestetoalett Har lagt fliser gulv og vegger selv. (er murmester av fag selv)
Arbeid utført av	Sigmund Lothe rørlegger sola

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var brudd på avløpet på utsiden av huset/ tilkoblingen til kommunalt anlegg, hvor det ble tilbakeslag til kjelleren. Dette er over 10år siden, antar i 2014 fungert utmerket etter dette. Kom opp i kjellersluk, forsikringen tok seg av alt.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble gravet opp utenfor ved garasje hvor brudd ble avdekket og fikset. Recovery mener jeg også jobbet på vegne av forsikringselskapet.
Arbeid utført av	Forsikrings sak, mener det var Sunde Rør AS på vegne av forsikringsselkapet.

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

Beskrivelse	Loft stue, over porter er det en mindre skjevhet i gulv. Dette ble justert så godt det lot seg gjøre når laminat gulv ble lagt på loftet. gulv ble akseptabelt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt strøm anlegg sikringer til utleidel u etg. (Rog. El) El anlegg i stue og loft hoveddel og downlights og sikringer. Elektro Stavanger
Arbeid utført av	Elektro Stavanger og Rogaland Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lyse nett var inne og kontrollerte anlegget for noen år siden, når installasjonen i hoved etg ble utført. ca 2017. Tilkobling for ny VVB kjeller etg 2023 (E Tech vi rørlegger Sunde Rør)

Document reference: 301260038

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert 2017, Elektro Stavanger

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

Beskrivelse: Utebod og pergola med tak er utført av meg selv med hjelp. Det elektriske som er internt i pergola ute er via skjøtekabel som kobles til utvendig stikk kontakt som er montert på garasjevegg.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvendig terrasse utført selv. Isetting av nye vinduer stue 1 etg og soverom 2. etg utført selv med god fagkyndig hjelp og etter beste evne og instrukser.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av kjeller etg er utleid.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi leier ut kjeller etg. Inngang er fellesrom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette ble gjort selv med apparat gjennom vintermåneder for endel år siden omtrent 2016, så måling er ikke offisell. den ble da målt til under 100 (krav er under 200) meg bekjent er ikke Tjelta området kjent for å ha høye nivå på dette...

21.1 Radonmåling

År: 2016

Verdi: 100

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260038

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

Beskrivelse

Gjerde rundt eiendom er godkjent oppført av kommunen, gir en meget lun hage. Bod og pergola med tak er ikke søkt om til kommunen. (Bod/ pergola er under 50 kvm). Nærmeste nabo er kjent med hvordan dette er, og er bygget for at det ikke er til sjenanse for noen, da heller ikke anmerkning fra nærmeste nabo. Vi valgte selv å ikke å søke om dette, ny kjøper må ta ansvar/ stilling til om dem ønsker å søke om dette til kommunen.

Document reference: 301260038

Tilleggskommentar

Boligen er fra 1985 og er godt holdt som vi ser det. Ny kjøper får en bolig med kjekke løsninger og kvaliteter som ikke bygges idag, dessverre. Vi skulle gjerne tatt boligen med oss.

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: 301260038

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bengt Frantzen	485fe6100e57445fc7e8b5ba195a2dab8de75636	24.02.2026 11:16:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Frantzen	aec1962fa121ab9835cf24a0ef9a253ec9ae3bda	24.02.2026 13:56:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260038

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Kjellehaugvegen 28, 4054 TJELTA**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259772**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9258604**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **201**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **197,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

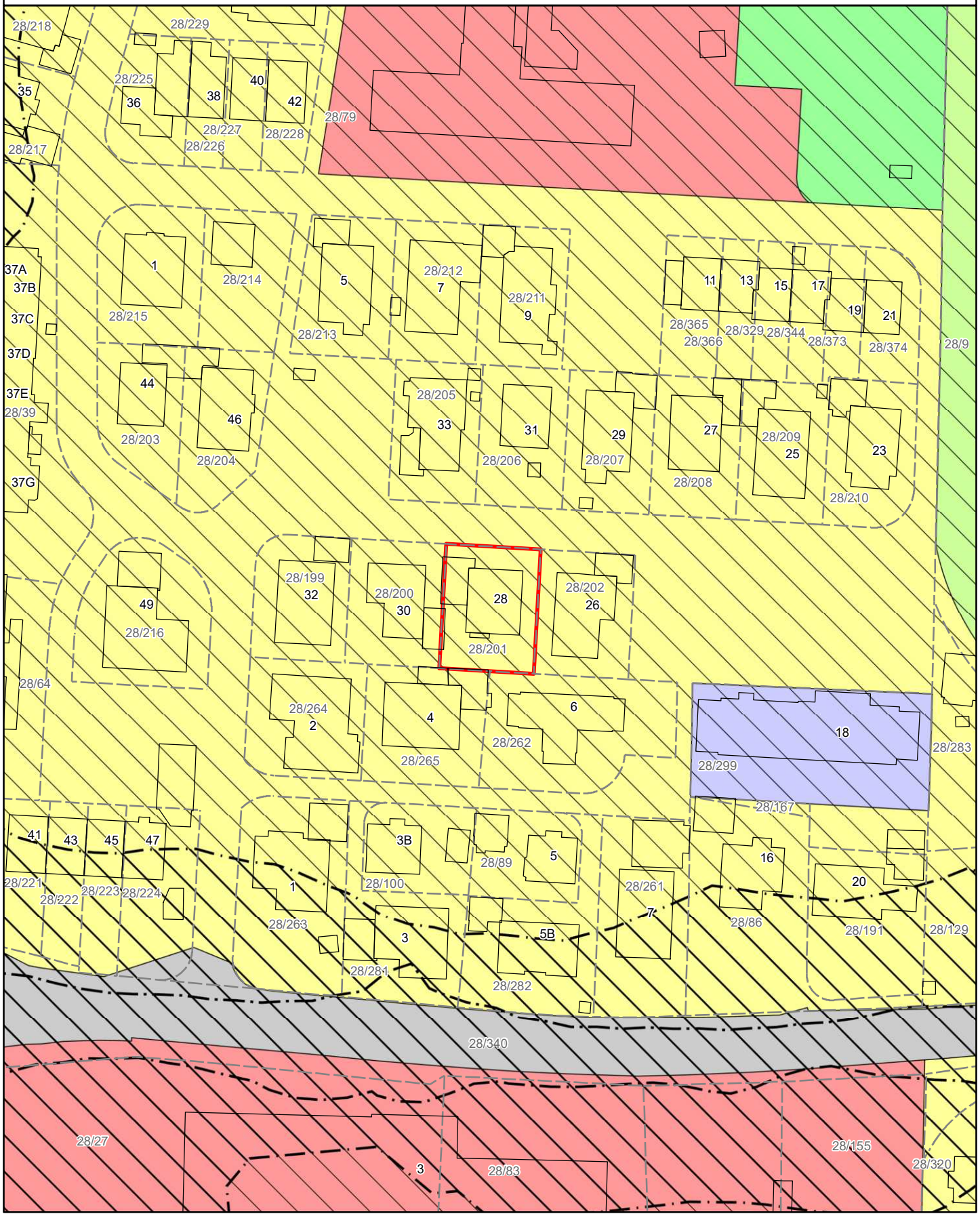
Pr. KVM pr. år **177,33 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 239 kWh**

Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse: Kjellehaugvegen 28, 4054 TJELTA
Gnr/Bnr: 28/201/0/0
Dato: 2026-02-11
Målestokk: 1:1,000
Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

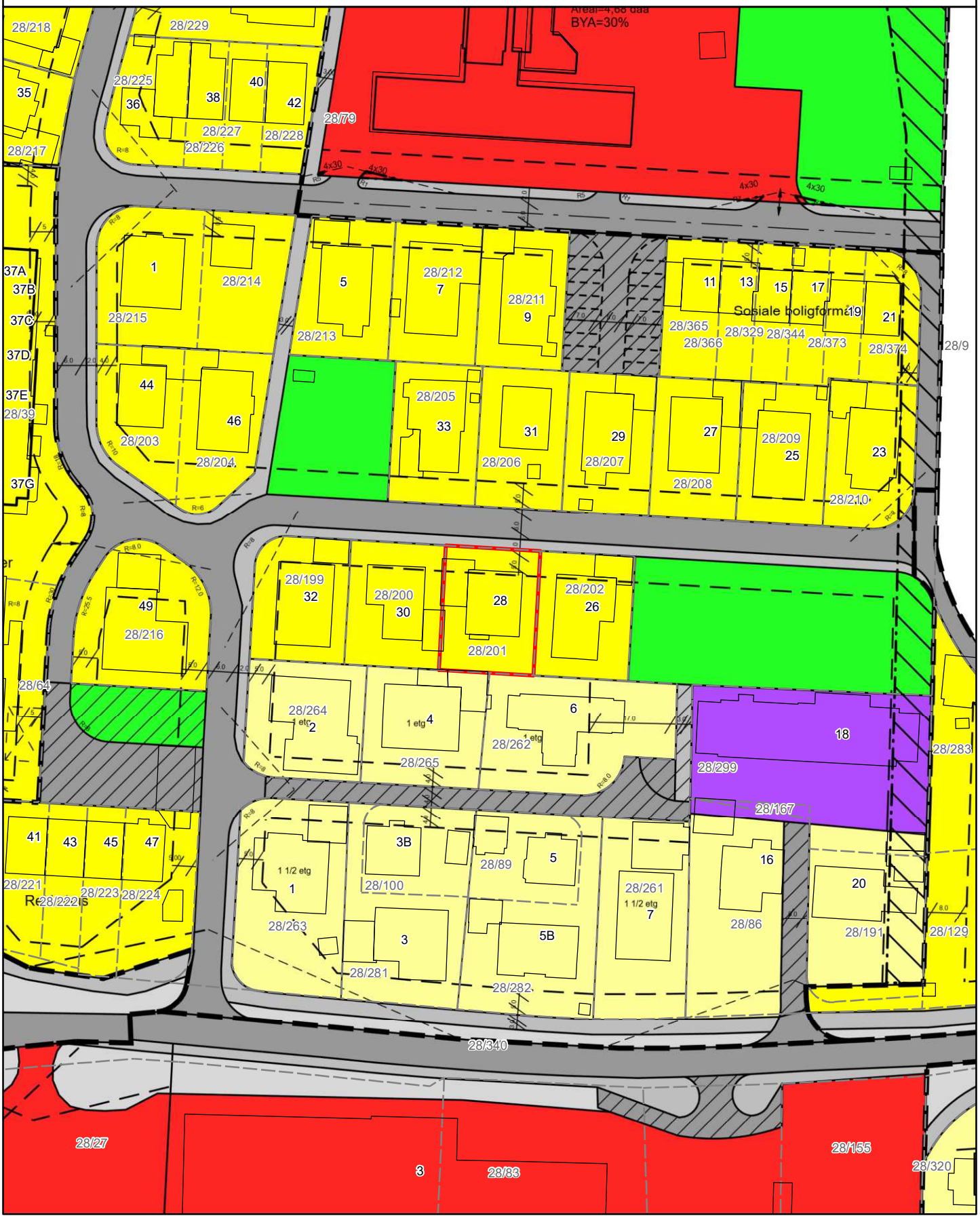


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Kjellehaugvegen 28, 4054 TJELTA
Gnr/Bnr: 28/201/0/0
Dato: 2026-02-11
Planident: 0045
Målestokk: 1:1,000
Ikrafttredelsesdato: 31.1.1980



Reguleringsplan for Stenebyen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0045

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
11.04.2025	*23/3647-43*	*Eiendommer gnr/bnr. 28/59 og 28/380 (Damvegen 2) endret til felt BKS1 med tilhørende bestemmelser og rekkefølgekrav. Tilgrensende gang- og sykkelvei, annen veggrunn og siktsoner justert.*

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning. Bygningsrådet kan godkjenne at møneretning endres for alle hus i samme gruppe eller langs samme vei.

§ 2

OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE U = 0,1 - 0,15

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsen, i byggeforskriftene.

§ 3

OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE U = 0,15 - 0,25

a) I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takform og lik takvinkel. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates inn- redet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Hus i samme gruppe eller langs samme veg, kan plasseres nærmere nabogrense enn 4,0 m eller nærmer annet bygg enn 8,0 m dersom detaljert bebyggelsesplan for slik bebyggelse godkjennes av bygningsrådet og byggeforskriftene følges samt at husene i gruppen byggemeldes samtidig. Avstand til nabogrense dog minst være 1,5 m.

b) Rekkehus skal oppføres i 2 etasjer og med takvinkel ikke over 22°. Det skal på felles parkeringsplass/garasjeplass avsettes plass for 1 garasje pr. leilighet samt parkeringsplass for en bil pr. leilighet i tillegg.

c) I område for aldersbolig trenges ikke avsettes plass for garasjer, men den innregulerte felles parkeringsplass må opparbeides for gjesteparkering.

d) For den øvrige bebyggelse skal det pr. leilighet avsettes plass for l garasje og plass for en bil i tillegg på egen grunn. Innenfor samme husgruppe kan det opparbeides felles parkerings- og garasjeplass etter plan godkjent av bygningsrådet

§ 4

OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, FELT BKS1

a) Sammen med søknad skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 og utomhusplan i 1:200 som viser avkjørsel, parkering for bil og sykkel, snumulighet og manøvreringsareal til/fra parkeringsplasser, uteoppholdsarealer, terrengbehandling, beplanting, inngjerding, støyskjerm, støttemur m.m.
b) Det tillates oppført 3 rekkehus.
c) Bruksareal (BRA), inkludert parkering, skal være på mellom 300 – 450 m^2.
d) Tak på rekkehus skal være saltak. Tillatte gesimshøyde maks 6 m og tillatt mønehøyde maks 8,1 m målt fra topp gulv. Maks topp gulv kote +42,23.
e) Rekkehus plasseres innenfor byggegrenser. Garasje og boder kan oppføres utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1 meter mot Stenebyvegen, Damvegen og nabogrense mot gnr/bnr. 28/183.
f) Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per bolig og 1,5 bilparkeringsplass per bolig på egen tomt. Minst en HC- parkering. Alle parkeringsplasser skal ha mulighet til å snu på egen tomt.
g) Det skal etableres 50 % lading for el-bil og 50 % lading el-sykkel.
h) Minste uteoppholdsareal pr. bolig skal være 50 m^2 sammenhengende areal, mot sør eller vest.
i) Støyforhold:
    - Støygrenser fra retningslinjer T-1442 skal legges til grunn permanent og i bygge- og anleggsperioden.
    - Alle boliger skal ha privat uteplass med støynivå under grenseverdi for gul støysone. Innglasset uteplass kan tillates.
    - Alle boliger skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side/dempet fasade.
    - Høyde på regulert støyskjerm skal være på 1,4 m målt fra tilliggende nivå i BKS1.
j) Minst 1 bolig skal være tilgjengelig bolig.
k) Avkjørsel for alle boligene skal skje fra Damvegen, via f_KV.

§ 5

OMRÅDE FOR FORRETNING OG BENSINSTASJONER

a) 1/4 av tomtens netto areal kan bebygges. Bygg kan oppføres i inntil 2 etasjer med maks høyde 7,0 m fra gesims til ferdig planert terreng. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

b) Det må på egen grunn avsettes plass for parkering samt av- og pålessing av varer nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

d) Bensinstasjonsområdene kan nyttes til salg av bensin og bilrekvisita, bilservice og garasjeanlegg. Utstilling og salg av bruktbiler eller utrangert bilmateriell eller annen form for opplag eller skjemmende tekniske anlegg, skal avskjermes etter anvisning av bygningsrådet.

e) De ubebygde deler av områdene skal opparbeides parkmessig og trafikkareal belegges med fast dekke før nybygg tillates tatt i bruk. Avkjørsler til offentlig veg må anordnes i h.t. reguleringsplanen.

§ 6

OMRÅDE FOR INDUSTRI (BILVERKSTED)

a) Området skal nyttes til bilverksted. Bebyggelsen skal være som vist på planen. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

b) Utstilling og salg av bruktbiler eller utrangert bilmateriell tillates ikke, heller ikke annen form for opplag eller skjemmende tekniske anlegg med mindre området avskjermes etter bygningsrådets godkjenning.

c) Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer med maks på 7,0 m fra gesims til ferdig planert terreng. Det må på egen grunn avsettes plass for parkering, samt av- og pålessing av varer nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 7

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE (DAGINSTITUSJON)

Bygningsrådet skal godkjenne bygnings størrelse, høyde og utforming. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan som viser terrengbehandling, beplantning innhegning m.v. før anmeldelse, av bygg behandles. Bygningsrådet kan om nødvendig forlange opparbeide ekstra parkeringsplass på eiendommen i tillegg til innregulert offentlig parkeringsplass nord for eiendommen.

§ 8

ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

O_AV1 skal opparbeides som skråning opp til min kote + 41 moh ved regulert støttemur. Skråningen skal beplantes med tette og robuste busker som visuelt skjuler støttemuren.

§ 9

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkel og materialvalg.

b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

d) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Innenfor de på planen viste frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av O, 5 m over de tilstøtende vegers planum.

e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f) Innenfor de regulerte boligområder kan bygningsrådet tillate at det etableres mindre virksomheter som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for de omkringboende eller til sjenanse for den offentlige ferdsel. Virksomhet som kan medføre uheldige trafikkforhold kan forbys.

g) Bygningsrådet kan tillates at garasje i boligområdet oppføres i inntil 30 m2 størrelse i maks 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate garasje plassert innenfor byggegrense mot kommunale veger dersom den ligger langs veg. Avstand til regulert gatekant må dog være minst 2.0 m. Ellers må garasje plasseres minst 5.0 m fra regulert gatekant. Oppstillingsplass foran garasje tillates ikke skilt fra veg mot port. Garasje/carport kan tillates bygget som tilbygg til boligbygg selv om avstand til nabogrense blir mindre enn 4,0 m og mindre enn 8,0 m til annen bygning.

h) Transformatorkiosker kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer. De skal plasseres slik at de virker minst mulig skjemmende for strøket. Hvor det er mulig skal de plasseres inn i terrenget.

i) Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som kommer i strid med disse bestemmelser.

j) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sola kommune.

§ 10

REKKEFØLGEKRAV

a) Rekkefølgekrav for felt BKS1

- Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BKS1 skal Sola kommune ha godkjent løsning for spillvann, brannvann, overvann og flomveier.

- Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt BKS1 skal det være opparbeidet felles avkjørsel f_KV, inkl. frisikt, nødvendige parkeringsplasser, støyskjerm, overvannshåndtering, flomveier og annen veggrunn o_AV1.

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

AKKUMULERTE GEBYRER

Avtale: **3263** Eier: Frantzen Monica

28/201/0/0 Regn.mottaker: Frantzen Monica

2025

Ordrenr: 462939 17.12.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	195,00	m2	26,64	1/1	0	541,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	195,00	m2	20,35	1/1	0	413,00

1 678,00

Ordrenr: 471994 23.01.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	195,00	m2	20,35	1/1	0	413,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	195,00	m2	26,64	1/1	0	541,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00

1 678,00

Ordrenr: 481258 24.02.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	195,00	m2	20,35	1/1	0	413,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	195,00	m2	26,64	1/1	0	541,00

1 678,00

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

Ordrenr: 490479 2[illegible]3.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	195,00	m2	26,64	1/1	0	541,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	195,00	m2	20,35	1/1	0	413,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00

1 736,00

Ordrenr: 499526 23.04.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	195,00	m2	26,64	1/1	0	541,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	195,00	m2	20,35	1/1	0	413,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00

1 736,00

Ordrenr: 508564 22.05.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	195,00	m2	20,35	1/1	0	413,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	195,00	m2	26,64	1/1	0	541,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00

1 736,00

Ordrenr: 517608 23.06.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	195,00	m2	20,35	1/1	0	380,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	195,00	m2	26,64	1/1	0	498,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

[illegible]	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,[illegible]
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	[illegible],00
[illegible]	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	[illegible],00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
							1 648,00

Ordrenr: 526655 15.07.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	195,00	m2	20,35	1/1	0	380,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	195,00	m2	26,64	1/1	0	498,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
							1 648,00

Ordrenr: 535955 22.08.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	195,00	m2	26,64	1/1	0	498,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	195,00	m2	20,35	1/1	0	380,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
							1 648,00

Ordrenr: 545361 23.09.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	195,00	m2	20,35	1/1	0	380,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	195,00	m2	26,64	1/1	0	498,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

8	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00

Ordrenr: 554457 24.10.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	195,00	m2	26,64	1/1	0	498,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	195,00	m2	20,35	1/1	0	380,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00

1 648,00

Ordrenr: 563517 27.11.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	195,00	m2	20,35	1/1	0	380,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	195,00	m2	26,64	1/1	0	498,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00

1 648,00

2026

Ordrenr: 572609 18.12.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	195,00	m2	19,33	1/1	0	361,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	195,00	m2	25,00	1/1	0	467,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	711,00	1/1	0	74,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	3 107,00	1/1	0	324,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 570,00	1/1	0	164,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	585,00	1/1	0	61,00

1 631,00

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	195,00	m2	25,00	1/1	0	467,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 570,00	1/1	0	164,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	711,00	1/1	0	74,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	3 107,00	1/1	0	324,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	585,00	1/1	0	61,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	195,00	m2	19,33	1/1	0	361,00
							1 631,00

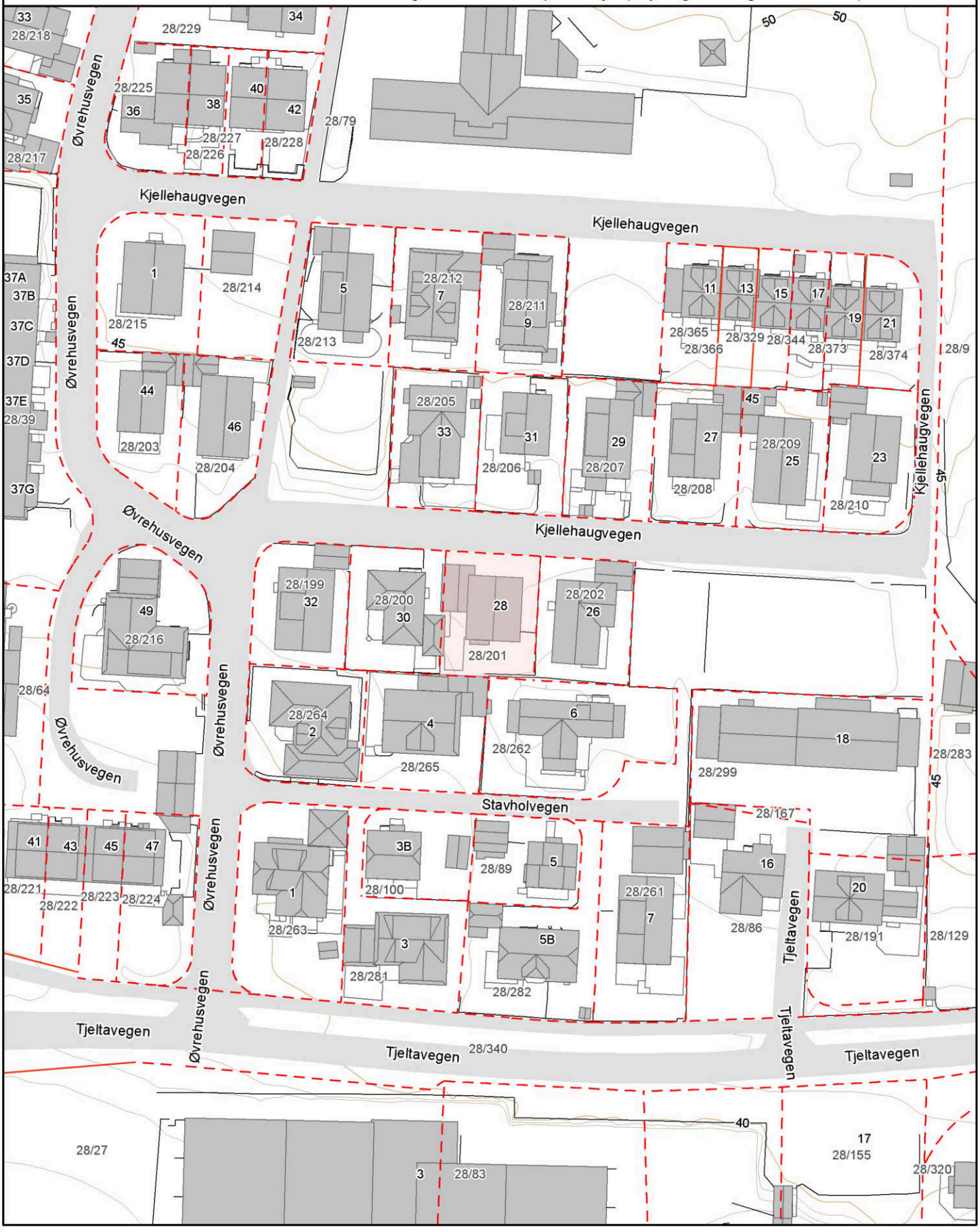
Grunnkart

Sola kommune

N

Adresse: Kjellehaugvegen 28, 4054 TJELTA
Gnr/Bnr: 28/201/0/0
Dato: 2026-02-11
Målestokk: 1:1,000

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)



Eiendomskart med grenser

Sola kommune

N

Adresse: Kjellehaugvegen 28, 4054 TJELTA
Gnr/Bnr: 28/201/0/0
Dato: 2026-02-11
Målestokk: 1:500

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.2.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
448.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6527458.5419	303834.476882	Ikke spesifisert	8.59	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
2	6527459.04178	303825.923877	Ikke spesifisert	9.97	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
3	6527459.60944	303816.013502	Ikke spesifisert	24.33	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
4	6527483.81904	303817.423642	Ikke spesifisert	18.56	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
5	6527482.75151	303835.887024	Ikke spesifisert	24.33	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0

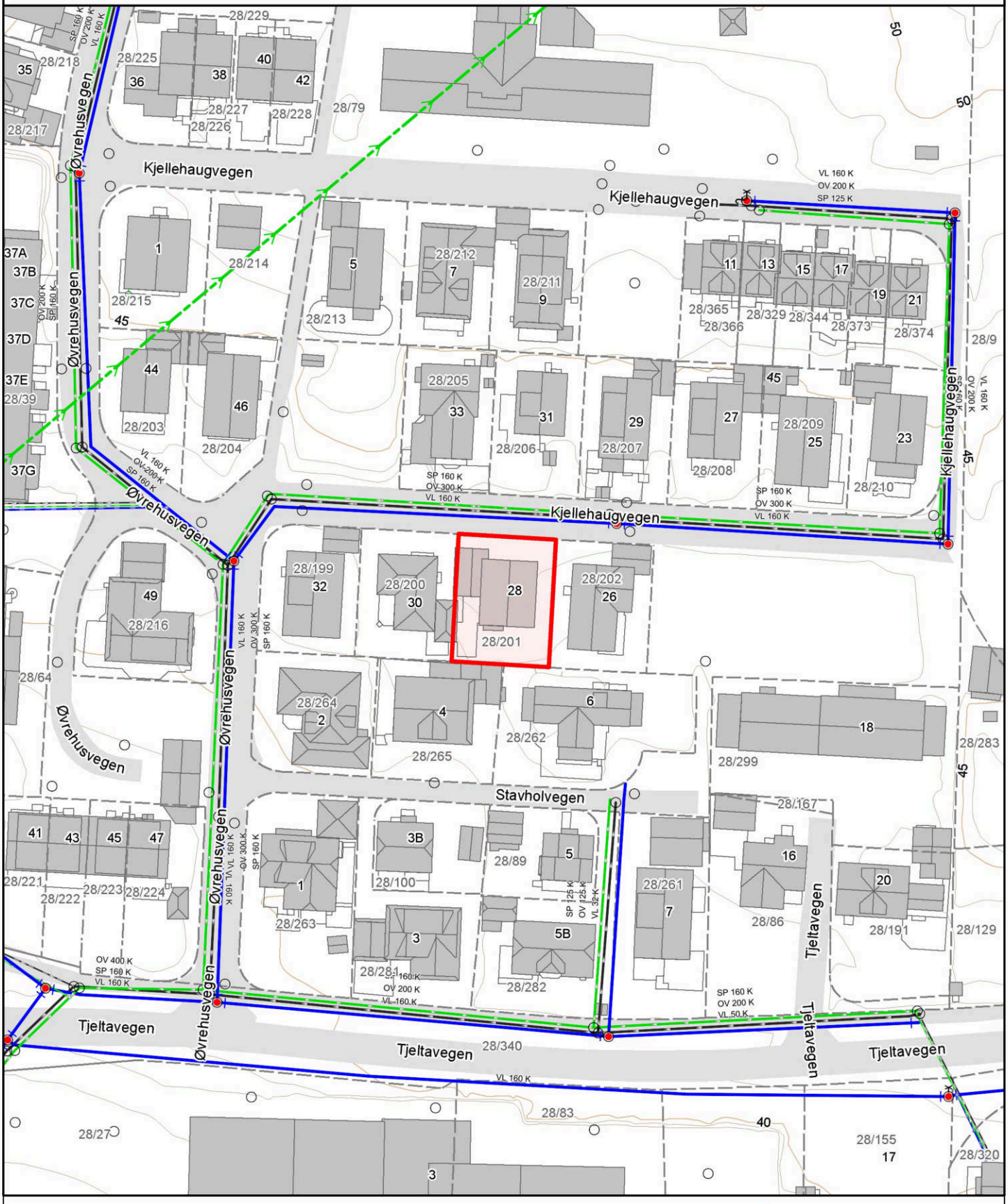
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse: Kjellehaugvegen 28, 4054 TJELTA
Gnr/Bnr: 28/201/0/0
Dato: 2026-02-11
Målestokk: 1:1,000

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



Sola kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Vår ref: 20/2859

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:** Bengt Ove Frantzen Kjellehaugvegen 28 4054 TJELTA

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Kjellehaugvegen 28	28	201		

Tiltakets/byggets art

Levegg.

Vedtaksdato:	**Saksnummer:**
04.04.2025	20/2859

Dato for søknad om ferdigattest:	04.04.2025

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Sola	04.04.2025	Øyvind Bjørke *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Stenebyen- Sola				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	16/2-84	14/3-84	D.sak 117/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Arvid Bærheim		Kjellehaugvegen 28, 4054 Tjelta		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Torleif Bærheim		Box 207, 4051 Sola		

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Det må dokumenteres at drager for veranda 1.etg. har god nok forankring til søyle/fundament.

Kjellerytterveggger isoleres, dør og vinduer pussesinn.

Nedfallsrør fra takrenner tilkoples.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Sola, den 18/1-1985		Underskrift Ragnar Rossavik

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sola kommune: Grunneiendom 1124-28/201

Norkart
Utskriftsdato: 11.02.2026 08:06

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	448.6
Etablert dato	18.07.1983	Historisk oppgitt areal	449
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.07.1983			28/79 (-449), 28/201 (449)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6527468.75	303825.95	0	Ja	448.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FRANTZEN MONICA F040272*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kjellehaugvegen 28 4054 TJELTA	Bosatt (B)
FRANTZEN BENGT OVE F071271*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kjellehaugvegen 28 4054 TJELTA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kjellehaugvegen 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4054 TJELTA	Kirkesogn	06070704 Ræge
Grunnkrets	401 Tjelta	Tettsted	4615 Stenebyen
Valgkrets	4 Håland og Dysjaland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9258604		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	18.01.1985
2	12242972		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	18.01.1990

1: Bygning 9258604: Enebolig (111), Tatt i bruk 18.01.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	195
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	195
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.03.1984	10.03.2006	
Igangsettingstillatelse	14.04.1984	28.06.1984	
Tatt i bruk	18.01.1985	31.01.1985	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kjellehaugvegen 28	H0101	28/201	195	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0
K01	0	71	0	71	0	0	0

2: Bygning 12242972: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 18.01.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	37
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.07.1989	10.07.1989	
Igangsettingstillatelse	18.08.1989	10.03.2006	
Tatt i bruk	18.01.1990	27.06.1996	

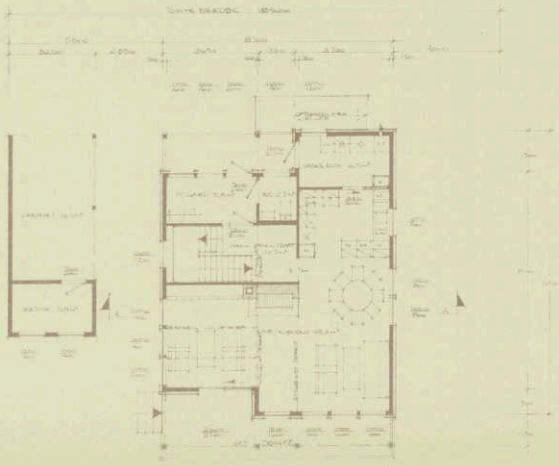
Bruksenheter

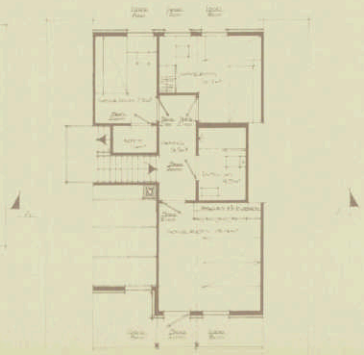
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

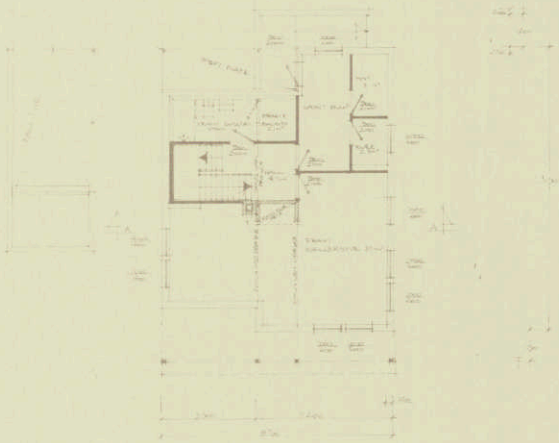
Unummerert		-	28/201	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	37	37	0	0	0









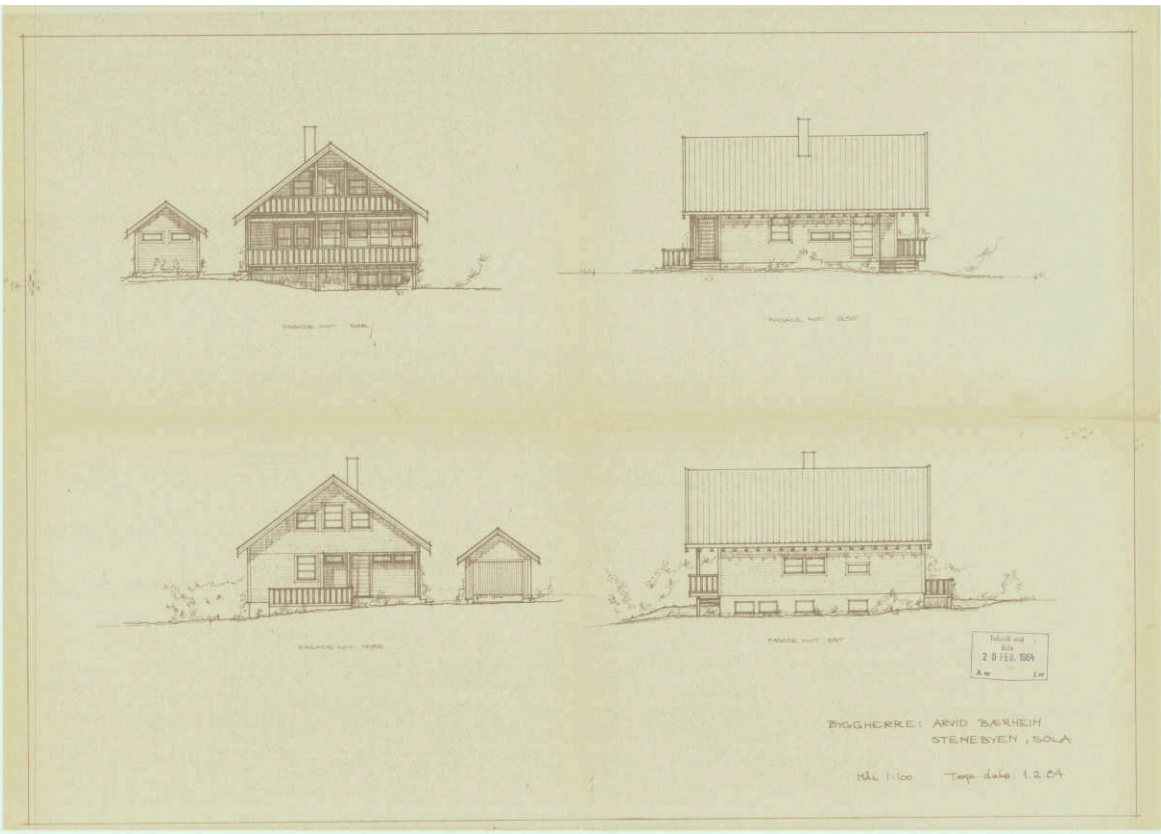
Teknisk etat
Sola
20 FEB. 1984
A.nr J.nr

ARKIV

BYGGHERRE ARVID BÆRHEIM
STEMMEBYEN, SOLA

MÅL 1:100 Tegn. dato 1.2.84

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

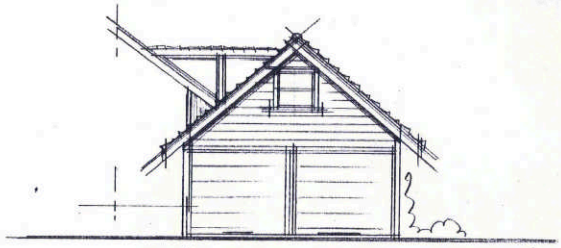


Teknisk etat
Sola
20 FEB. 1984
A nr. 2 nr

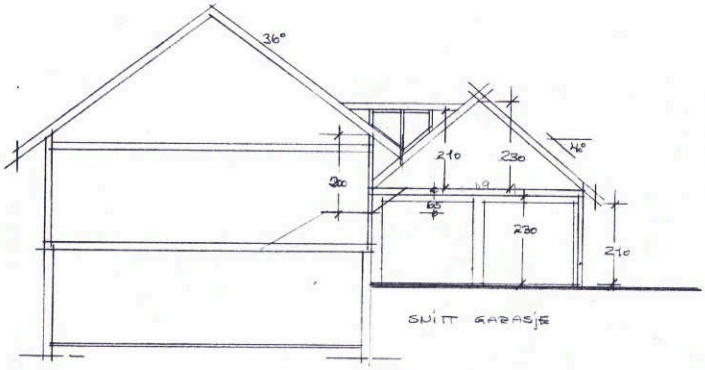
BYGGHERRE: ARVID BÆRHEIM
STENEBYEN, SOLA

Mål 1:100 Tegn. dato: 1.2.84

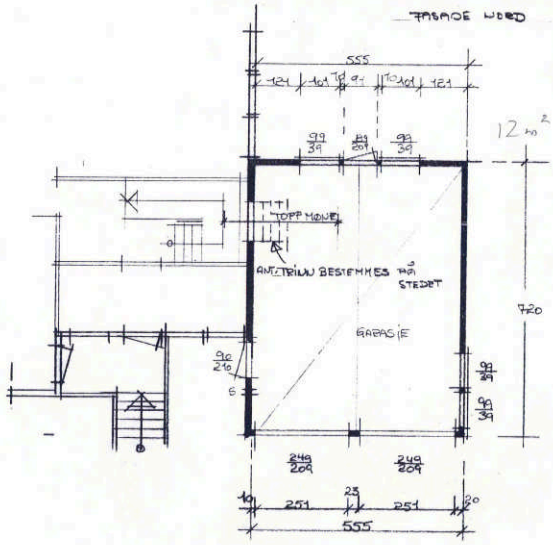
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

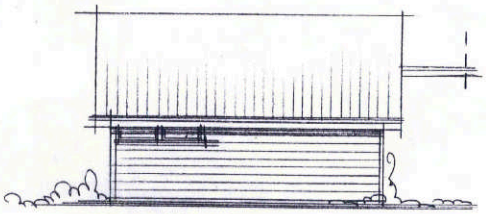


FASADE NORD

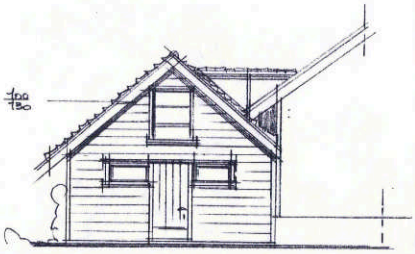


SNITT GARASJE





FASADE VEST



FASADE SØR

Teknisk etat
Sola
25 OKT. 1999

NB! GLASSOVERBYGG MÅLES OG BESTEMMES PÅ STEDET!

Byggherre:	ARVID BÆRHEIM	Målestokk 1:100	Tegn.: ER Dato: 9/10-99
Postadresse:			
Byggested:	TJELTA		
Kommune:	SOLA	Erstatning for:	
EtBy TEGNEKONTOR	Solbergveien 25 4050 Sola Tlf.: (04) 65 20 03	Tegn. nr.: GARASJE 40 M²	

Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra EtBy. Jfr. lov om Åndsverker av 12. mai 1961

Dokument til reguleringsplaner.

Det er noen reguleringsplaner som er digitalisert mangelfullt, og noen reguleringsplaner er digitalisert etter opparbeidet situasjon.

Der det ligger ved en pdf av vedtatt plan må denne sjekkes opp mot det digitale plankartet. Er det noen spørsmål til dette kan dere kontakte oss i Sola kommune.

Send mail til: geodata@sola.kommune.no

Sola Kommune v/ Øyvind Bjørke

16.03.2021

Byggesak sak. nr. 2020/2859

Monica og Bengt Frantzen, Kjellehaugvegen 28, 4054 Tjelta.

Oppfølging av byggesak med korrigerende tiltak som vedlegg til opprinnelige søknad.

Kort tekst til reviderte tegninger som ivaretar sikt soner ut mot fortau med tilpassede løsninger:
Viser ellers til tidligere korrespondanse.

1. Gjerde mot nabo: Vedl. 1- plantegning og 2- oppriss:

- Betongsåle er senket ned til H: 0,5 meter fra fortau og inn 4,47m. fig C på plan tegning
- Betongsåle stiger til H: 1. mtr fra 4,47 mtr cirka 5 meter innover. Vist på oppriss vedlegg 2
- Levegg grunnet meget sjenerende innsyn fra nabo er senket til H: 2mtr (opprinnelig *ønsket* 2,6 mtr+++)
- *Det bes om å få en uttalelse om mulighet til å lage gjennomsiktig spile tre rekkverk oppå betong såle på feltet mellom fortau og høyt gjerde (feltet som er satt mål på L: 4.47mtr) = totalt H: 1 mtr inkl betong såle, vil ikke ta sikt linjen.
  Se vedlegg 1 plantegning og 2. oppriss

2. Senking av fortau: Vedlegg 3:

- Viser til opprinnelige søknad hvor vi ønsker å senke vårt fortau, da vi skal opparbeide utomhus området og det ikke er mulighet for å sette bil foran garasjeporter hos oss.
  Se vedlegg 3- Fortau tilpassing/ senking, vedlegg 3.1, og avstander teknisk oversikt plan.

PS: Vi stiller oss svært positivt til å få deler av tiltaket godkjent adskilt sak.1 og sak .2. dette for vi vil gjerne få opp mur og tregjerde, så vil naturlig fortauet opparbeides ifm det øvrig opparbeidelse av dekker.

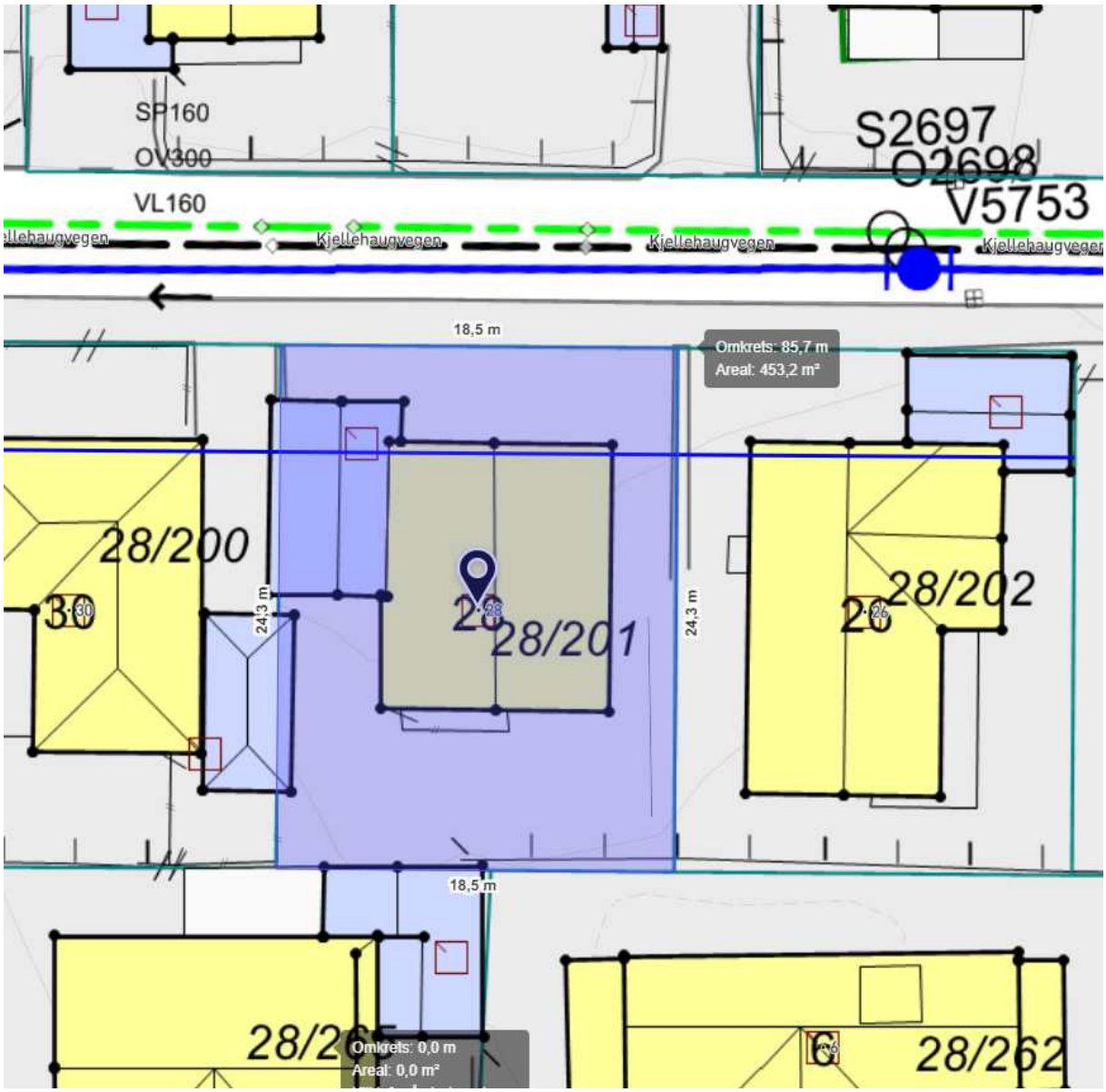
Ta gjerne kontakt om noe er uklart.

Ser frem til positiv tilbakemelding, på forhånd takk.

Mvh

Monica og Bengt Frantzen

Basic avstander til Kommunale VA EL: (Teknisk anlegg ligger senter i vei, mao langt fra mur såle)



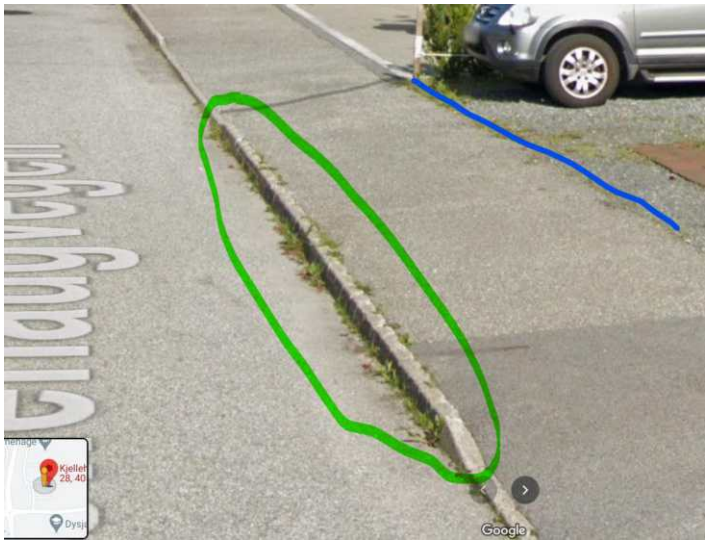
Vedlegg 3.1: Fortau

Fortau dagens situasjon:

Google maps:

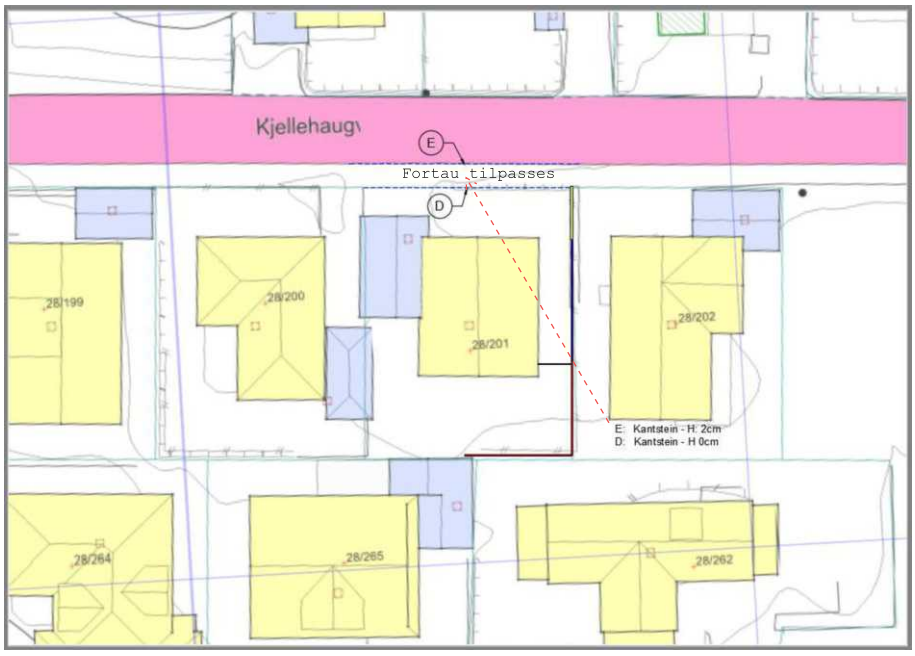


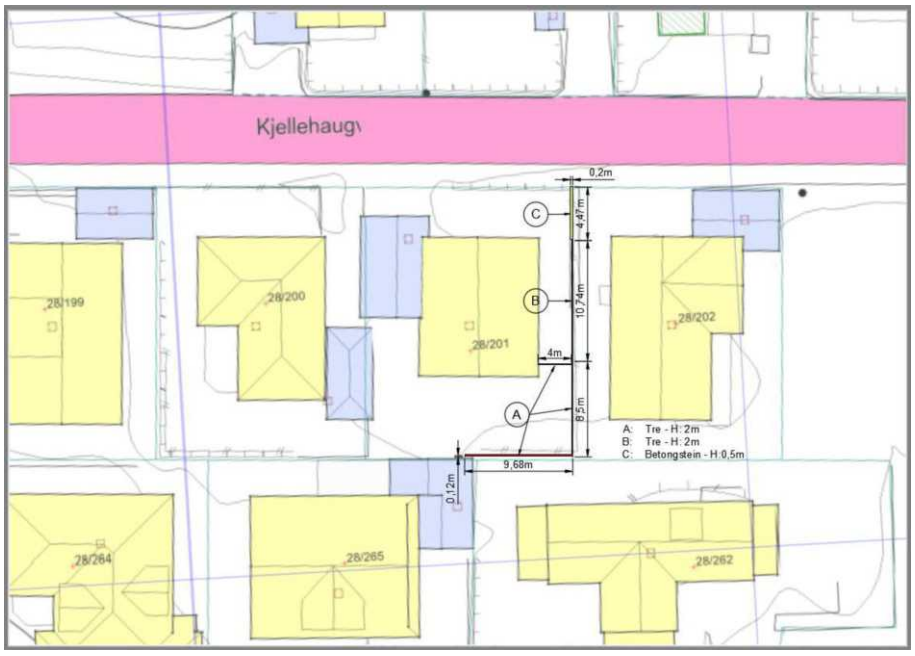
Ønskes senket og tilpasset terrengets faktiske forhold:



Betong kantstein remonteres med ny betong kantstein. Hele asfalten på fortau skiftes med ny.

Grønn ring får vis høyde på ca 2 cm. blå linje legges kant med vis høyde ca 0 cm.


Kjellehaug
E
Fortau tilpasses
D
28/199
28/200
28/201
28/202
E: Kantstein - H: 2cm
D: Kantstein - H 0cm
28/264
28/265
28/262

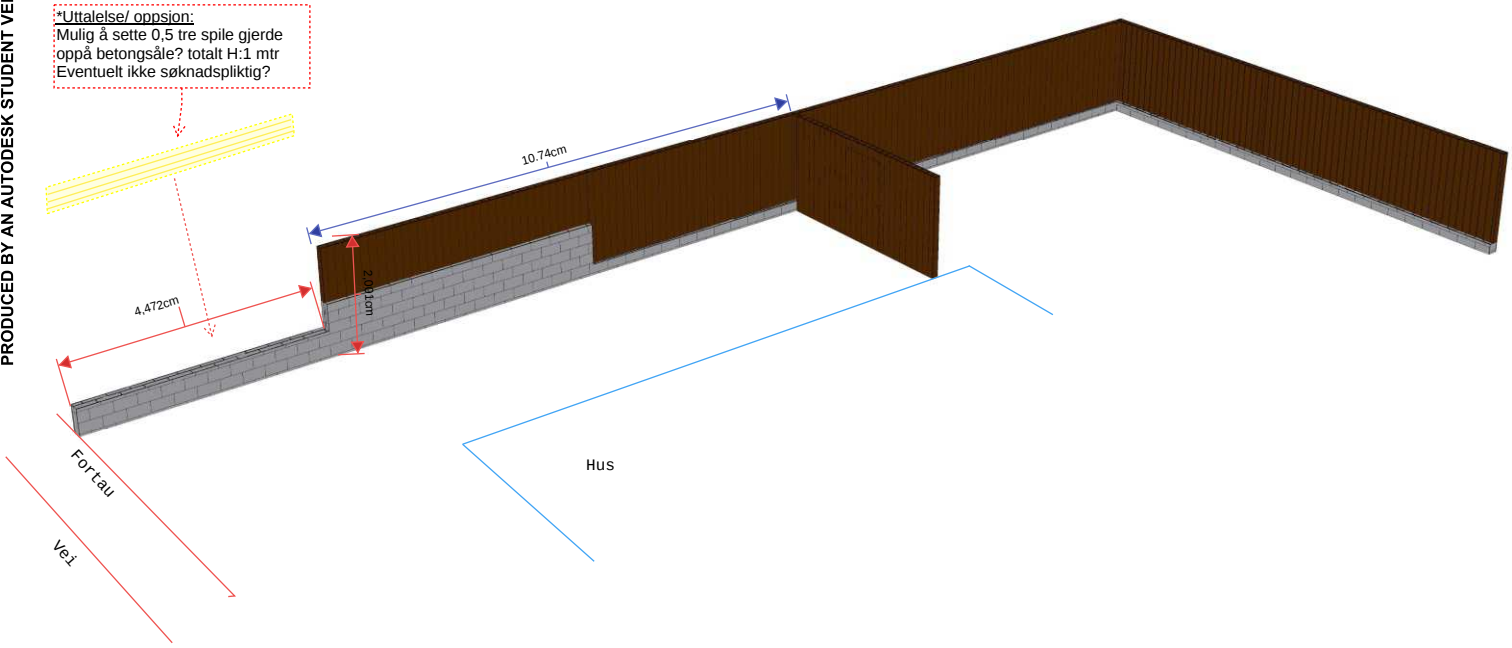

Kjellehaug
0,2m
C
4,47m
B
10,74m
4m
A
8,5m
9,68m
0,12m
28/199
28/200
28/201
28/202
28/264
28/265
28/262
A: Tre - H: 2m
B: Tre - H: 2m
C: Betongstein - H:0,5m

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

*Uttalelse/ oppsjon:
Mulig å sette 0,5 tre spile gjerde oppå betongsåle? totalt H:1 mtr
Eventuelt ikke søknadspliktig?



PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kjellehaugvegen 28, 4054 Tjelta
Gnr. 28, Bnr. 201, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
301260038

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 406 18 524

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.
