PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

BREGNEVEGEN 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Bregnevegen 16 , 4056 TANANGER
SOLA kommune
gnr. 5, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11386-1477 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GJ2084

Autorisert foretak: Rygja Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Revheim

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Helge Revheim

Uavhengig Takstingeniør

helge@rygja.no

944 50 553

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbfales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsenivå rapporten ligger på. Boligen fra 1949 og er en enebolig med to etasjer i tillegg til kjeller. Boligen er oppført med grunnmur i betong, over grunnmur er vegger i trekonstruksjoner, som utvendig er kledd med trepaneler. Etasjeskiller er med trebjelkelag og yttertak er i trekonstruksjon som utvendig er tekket med steibelagt metallplater. Boligen framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal aldersslitasje på bygningsdeler. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Eneboligen har en alder på 77 år og det er bygningsdeler fra byggeår som det etter hvert må påregnes vil ha behov for kommende vedlikehold og oppgradering.
Utvendige vann-, avløps- og overvannsledninger er nedgravde og ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningenes tilstand, utførelse og eventuelle skader under terreng kan derfor ikke vurderes nærmere ved befaring. Vurderingen er begrenset til opplysninger om alder samt eventuelle synlige forhold og installasjoner over terreng.

Enebolig - Byggeår: 1943

UTVENDIG Gå til side

Taket har tekking av steinbelagte stålplater med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall. Taket er valmet med undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom. Ytterveggene har liggende bordkledning. Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og kjellerdør i tre. Dørene har 2-lags glass. Det er veranda. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Utvendige trapper er i tre og betongkonstruksjon

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er med laminat, parkett, fliser og tepper. Veggene har tapet, trepanel, malte glatte flater og tømmervegger. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Det er etablert radonduk i kjellergulvet i forbindelse med at dette ble utgravd og gulvet ble senket. Det er mursteinspipe med sotluke/feieluke.
Gulvet består av plater. Veggene er innvendig utforet på grunnmur i betong/mur. Grunnmuren på utbygget er oppført som ringmur med støpt plate, og denne ble oppført i 2001.
Innvendig trapper er lakkert og malt tretrapp. Innvendige dører er malte glatte dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet
Veggene er kledd med våtromstapet/belegg, og himlingen har malt panel på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er registrert som 0.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekksventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og bilder.
Det foreligger dokumentasjon
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, med lokalt fall i dusjsonen.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 58 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt, ventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Det er luft-til-luft varmepumpe. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er installert i 2018.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er grunnmursbeskyttelse fra 2018. Grunnmuren er av betong. Avløpsledningene er av PVC plastrør med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

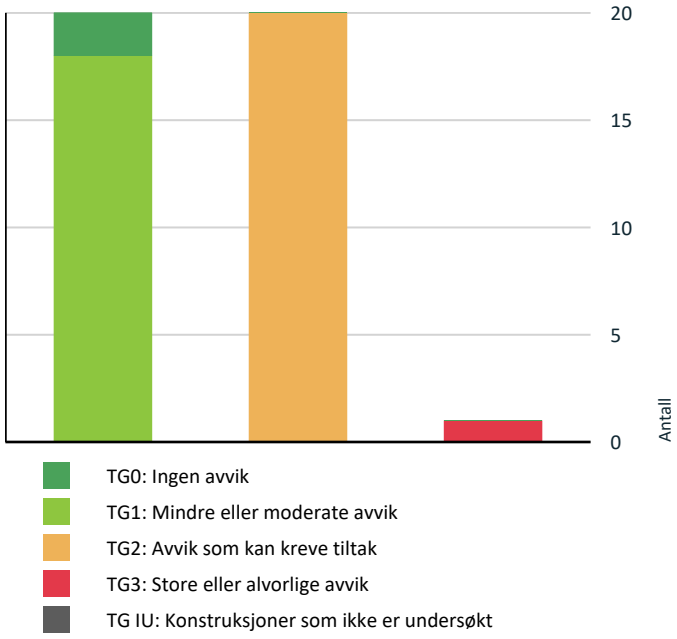
Tegninger er kun skisser og viser ingen rominndeling utover i tilbygget. Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Kjelleretasje er ombygd fra tilleggsdel til hoveddel og omdisponering er søknads pliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette. Utvendig bod er ikke søkt om og er ikke byggegodkjent. Garasjebygning er godkjent men det foreligger ikke ferdigattest.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

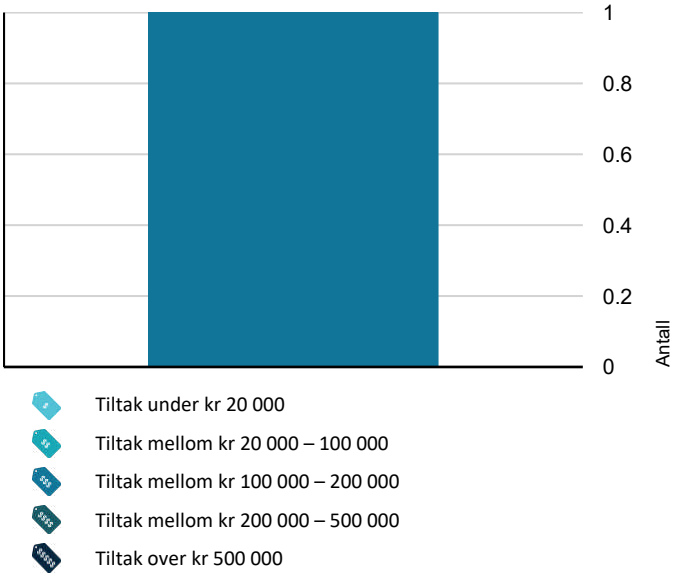
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag. Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.
Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt.
For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:
Følgende forhold er undersøkt utover minstenivået
- Utvendige vann og avløpsledninger
-Etasjeskille og bærende konstruksjoner
- Innvendige dører

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
Gulvmembran har ikke oppbrett på vegg og overgangen mellom gulv og vegg er utett.
Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taket på utvendig bod har ikke tilstrekkelig helning
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering/åpen dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Overflatebehandling av kledning viser tegn til slitasje enkelte steder

Utvendig > Takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er rust på slitedeler

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er gjenstående arbeid med fotlister enkelte steder

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er gjenstående arbeider enkelte steder på overflater

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Gulver mellom enkelte rom er oppbygd i forskjellige nivåer.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Størsteparten av grunnmuren er innkledd innvendig og pusset utvendig, og er derfor i hovedsak skjult og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje og skader

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren er fra 1943. Utvendig er muren pusset, mens den innvendig er innkledd med vegger. Dette medfører at grunnmuren ikke er tilgjengelig for visuell vurdering. Vurderingen av grunnmuren er i hovedsak basert på bygningens alder og de observasjonene som er mulig å gjøre på tilgjengelige overflater.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Gulvet er overmalt og det er påsatt malte fotlister i tre.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Innredning som er bygd på gulvet ved vaskemaskin er utført i ikke fuktsikre materialer

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen viser tegn til slitasje.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Bygget er opplyst av eier å være utført med radonsperre, men det er ikke foretatt radonmåling
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: Det er påvist enkelte kontakter uten deksel

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1943

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Installert nytt kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har tekking av steinbelagte stålplater med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Taket på utvendig bod har ikke tilstrekkelig helning
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Taket på boden har ikke tilstrekkelig helning/ fall i henhold til krav for tekkingsmaterialet



Taket er tekket med steinbelagt metall tekking

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er valmet tak med oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering/åpen dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep. Dette medfører økt risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til fremtidige skader uten at dette kan avdekkes ved visuell befaring.



Plast henger løst i kott

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Overflatebehandling av kledning viser tegn til slitasje enkelte steder

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det anbefales å male eller behandle kledningen på nytt der det er tegn til slitasje, for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for råte og fuktskader.



Kledning har mager overflatebehandling

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Takvinduene er av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Glasset er punktert på takvindu

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og kjellerdør i tre. Dørene har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er rust på slitedeler

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Rust på slitedeler bør behandles for å forhindre videre korrosjon og forlenge dørenes levetid. Ubehandlet rust kan føre til svekkelse av materialet og behov for utskifting på sikt.

Tilstandsrapport



Hengsler på kjellerdør har rust

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Åpninger i rekkverk er for store

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er i tre og betongkonstruksjon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med laminat, parkett, fliser og tepper

Vurdering av avvik:

• Det er gjenstående arbeid med fotlister enkelte steder

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres fotlister der dette mangler for å oppnå et ferdig resultat og hindre oppsamling av støv og smuss i overgangen mellom gulv og vegg. Manglende fotlister kan også gi et mindre estetisk inntrykk og redusere beskyttelsen av vegg og gulv mot skader.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malte glatte flater og tømmervegger. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er gjenstående arbeider enkelte steder på overflater

Konsekvens/tiltak

• Gjenstående arbeider på overflater bør ferdigstilles for å sikre et helhetlig og funksjonelt innemiljø. Uferdige overflater kan medføre økt risiko for slitasje, fuktskader eller redusert estetisk kvalitet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Gulver mellom enkelte rom er oppbygd i forskjellige nivåer.

Konsekvens/tiltak

• Det er utført en enkel og vilkårlig nivellering i stue og kjøkken i 1. etasje og gangen og soverom i arken i andre etasje.
I soverom i andre etasje så er det registrert nivåforskjell på 35 mm mellom yttevegg og innerveggen ved døren. I gangen i andre etasje er det registrert en nivåforskjell mellom gulvet ved trapp og skilleveggen ved soverom i ark på 20 mm.
I kjøkken i 1. etasje så er det registrert en nivåforskjell mellom gulvet ved kjøkkenbenken med platetopp og gulvet ved åpningen mot stuen på 20 mm.
I stuen så er det registrert nivåforskjell mellom yttervegg mot hovedveien og gulvet ved pipen på 15mm.

• Det anbefales å undersøke årsaken til nedbøyningene/skjevhetene nærmere, og eventuelt utbedre konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukskvalitet, økt risiko for ytterligere deformasjoner og i verste fall svekket konstruksjonssikkerhet.

Tilstandsrapport

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det er registrert nivåforskjeller mellom enkelte rom i boligen. Dette skyldes at gulvene er bygget opp på forskjellige nivåer, og må derfor anses som en del av boligens eksisterende konstruksjon og utforming.

Til orientering så var boligen møblert på befaring. Det er ikke foretatt fullstendige målinger i alle områder, og det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Radon

Beskrivelse

Det er etablert radonduk i kjellergulvet i forbindelse med at dette ble utgravd og gulvet ble senket.

Vurdering av avvik:

• Bygget er opplyst av eier å være utført med radonsperre, men det er ikke foretatt radonmåling

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmåling for å dokumentere at radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende måling medfører usikkerhet om radonverdiene i boligen, noe som kan utgjøre en helserisiko for beboerne.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet består av plater. Veggene er innvendig utforet på grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Grunnmuren på utbygget er oppført som ringmur med støpt plate, og denne ble oppført i 2001.

Vurdering av avvik:

• Størsteparten av grunnmuren er innkledd innvendig og pusset utvendig, og er derfor i hovedsak skjult og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

Konsekvens/tiltak

• Store deler av grunnmuren er skjult bak innvendige kledninger, noe som medfører økt risiko for skjulte skader eller fuktproblemer som ikke kan oppdages ved visuell inspeksjon. Det anbefales å være oppmerksom på mulige skjulte forhold, og å foreta nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller andre avvik.

Tilstandsrapport



Det er synlig mur i deler av teknisk rom



Fuktmåling ble utført i kjellerstuen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapper er lakkert og malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje og skader

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2001

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Tegninger som dokumenterer tilbygg som er søkt og godkjent i 2001



Badet i 1. etasje

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fliser er overmalt og det er satt på malte trelister. Fall mot sluk er målt til 0. Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Gulvet er overmalt og det er påsatt malte fotlister i tre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Overmaling av fliser og bruk av malte trelister på våtromsgulv kan føre til redusert fuktsikring og økt risiko for fuktskader, da slike overflater ikke nødvendigvis er egnet for våtrom.
Det anbefales å vurdere oppgradering til godkjente våtromsmaterialer for å redusere risikoen for fremtidige skader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv. Gulvmembran har ikke oppbrett på vegg og overgangen mellom gulv og vegg er utett.

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.

• Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

• Det anbefales å bruke dusjkabinett ved dusjing for å redusere belastningen på det eksisterende vanntette sjiktet, da dette ikke tilfredsstiller dagens krav til tettefunksjon.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Membran på gulvet på badet er lagt uten oppbrett mot veggene. Det er i tillegg benyttet fotlister som ikke er fuktsikre. Utførelsen innebærer at overgangen mellom gulv og vegg ikke er tilstrekkelig sikret mot fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Gulvbelegget på badet er lagt uten oppbrett mot veggene. Det er i tillegg benyttet fotlister som ikke er fuktsikre.



Det er ikke mulig å identifisere membrantilsutning mot sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Innredning som er bygd på gulvet ved vaskemaskin er utført i ikke fuktsikre materialer

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Innredningen bør skiftes ut eller tilpasses med fuktsikre materialer for å hindre fuktskader ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på innredningen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført i veggen mellom våtrommet og gangen, i bakkant av dusjsonen, og måleresultatet var 8 %.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og bilder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, med lokalt fall i dusjsonen.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 58 mm.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i veggen mellom badet og gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,0 %.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen viser tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utskifting eller overflatebehandling av kjøkkeninnredningen for å forhindre ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom slitasjen ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for skader på innredningen.



Innredning har slitasje



Kjøkken i kjeller har malte fronter og heltreplate

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt, ventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er installert i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik: Det er påvist enkelte kontakter uten deksel

Konsekvens/tiltak

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør monteres deksel på alle kontakter for å unngå fare for elektrisk støt og redusere risikoen for personskade eller brann.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

De branntekniske forholdene omfatter bygningens utforming, konstruksjoner og tekniske løsninger som har til hensikt å forebygge brann, begrense brann- og røykspredning samt sikre trygg rømning og effektiv innsats fra brannvesenet.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse fra 2018.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur. Tilbygget er oppført med betongblokker og støpt plate.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren er fra 1943. Utvendig er muren pusset, mens den innvendig er innkledd med vegger. Dette medfører at grunnmuren ikke er tilgjengelig for visuell vurdering. Vurderingen av grunnmuren er i hovedsak basert på bygningens alder og de observasjonene som er mulig å gjøre på tilgjengelige overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter i grunnmuren, da innkledning av vegger gjør det umulig å foreta en fullstendig visuell vurdering. Konsekvensen av manglende tilgang er økt usikkerhet rundt tilstanden, og det kan foreligge skjulte skader som ikke oppdages før de utvikler seg videre.



Grunnmur på tilbygg er med betongblokker.



Grunnmur utvendig er pusset

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen

er av plast (PEL eller PE), med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Bygget er opplyst av eier å være utført med radonsperre, men det er ikke foretatt radonmåling

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik: Det er påvist enkelte kontakter uten deksel

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det bør gjennomføres radonmåling for å dokumentere at radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende måling medfører usikkerhet om radonverdiene i boligen, noe som kan utgjøre en helserisiko for beboerne.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør monteres deksel på alle kontakter for å unngå fare for elektrisk støt og redusere risikoen for personskade eller brann.

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Garasje

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbel garasje oppført i 2005 med konstruksjoner i betong og tre. Vegger i trekonstruksjon har utvendig liggende kledning, taket er tekket med takstein. Garsjen er isolert og det er varmepumpe. Det er garasjeport i stål, vinduer og dør i fra byggeår. Det er et uinnredet kaldt loft med gulv og nedfellbar loftstrapp. Det er kun gjort en enkel betraktning av bygningen. Garasjen er ikke røykfri.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

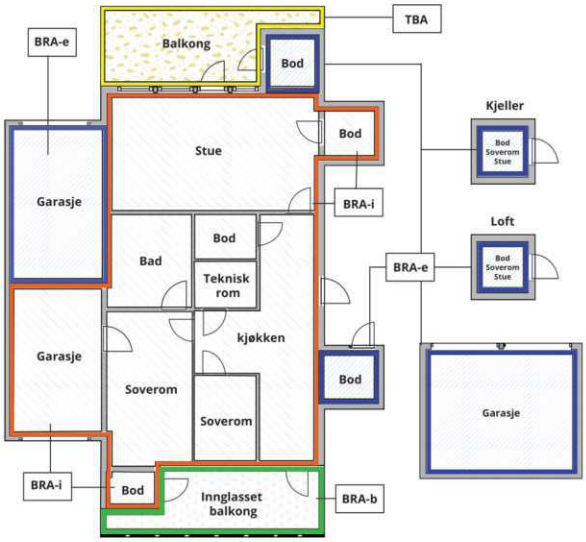
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	100	5		105	63	12	117
2. Etasje	34			34		9	43
Kjeller	53			53			53
SUM	**187**	**5**			**63**	**21**	**213**
SUM BRA	**192**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang m/trapp, trapperom, bad/vaskerom, stue, kjøkken	Bod, bod 2	
2. Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		
Kjeller	Bad, gang m/trapp, stue/kjøkken, entré, gang, soverom, teknisk rom med sluk		

Kommentar

Det er en utvendig uinnredet bod i tilknytning til boligen.. Takhøyde i kjeller er ca 2,19 meter. Arealet på kjellervinduene oppfyller ikke kravet til dagslys og at vindusarealet utgjør minimum 10 % av gulvarealet. Bod/lagringsplass under balkongen er ca 12m2 og har lav takhøyde(under 1,90) Balkong og terrassearealer er medtatt i arealoppsett i 1 for 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er kun skisser og viser ingen rominndeling utover i tilbygget. Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Kjelleretasje er ombygd fra tilleggsdel til hoveddel og omdisponering er søknads pliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette. Utvendig bod er ikke søkt om og er ikke byggegodkjent. Garasjebygning er godkjent men det foreligger ikke ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oversikt

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		47		47			47
Hems						14	14
SUM		**47**				**14**	**61**

SUM BRA	47

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Hems		Uinnredet loft	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Helge Revheim	Takstingeniør
	Thomas Øksnevad Liestøl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	5	36		0	723.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bregnevegen 16

Hjemmelshaver

Liestøl Janne Madelein, Liestøl Thomas Øksnevad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Tananger i Sola Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og treterrasser. Gårdsrommet er grovplanert og gruslagt. Eiendommen ligger i et skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	13.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260134
Addresse	Bregnevegen 16		
Postnr.	4056	Sted	TANANGER
Selgers navn	Janne Madelein Liestøl		
Selgers navn	Thomas Øksnevad Liestøl		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør og strøm

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Maling og sliping av fliser samt montering av baderoms møbler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Rørlegger og elektriker

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye stikk kontakter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

tror det var DNF

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye rør i kjeller på bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Husker ikke firma

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septik tank

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny pipe og takrenner

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet vinduer selv samt bygget terrasse selv

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenering samt gravd ny takhøyde i kjeller

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Grava entreprenør

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Innredet fra grov kjeller til bruksrom

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Er ikke søkt om

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikringsskap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

DNF

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ventilasjon i kjeller

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Usikker

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny garasje ny utebod

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjeller er ikke søkt om og har ikke brukstillatelse

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.08.2026

Signert av *Janne Madelein Liestøl*

Signert av *Thomas Øksnevad Liestøl*

Initialer selger:
J M
T Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

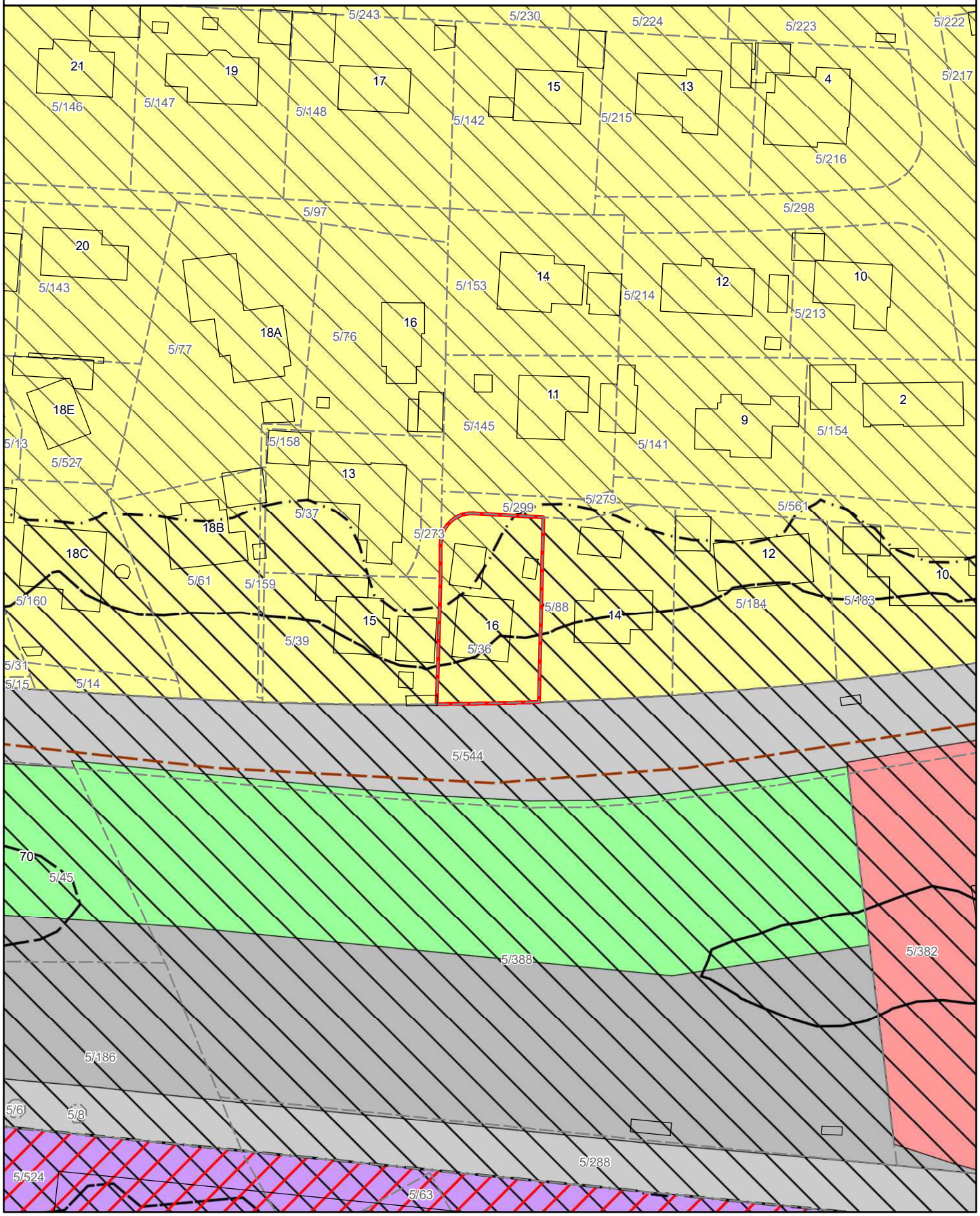
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/36/0/0
Dato: 2026-08-07
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

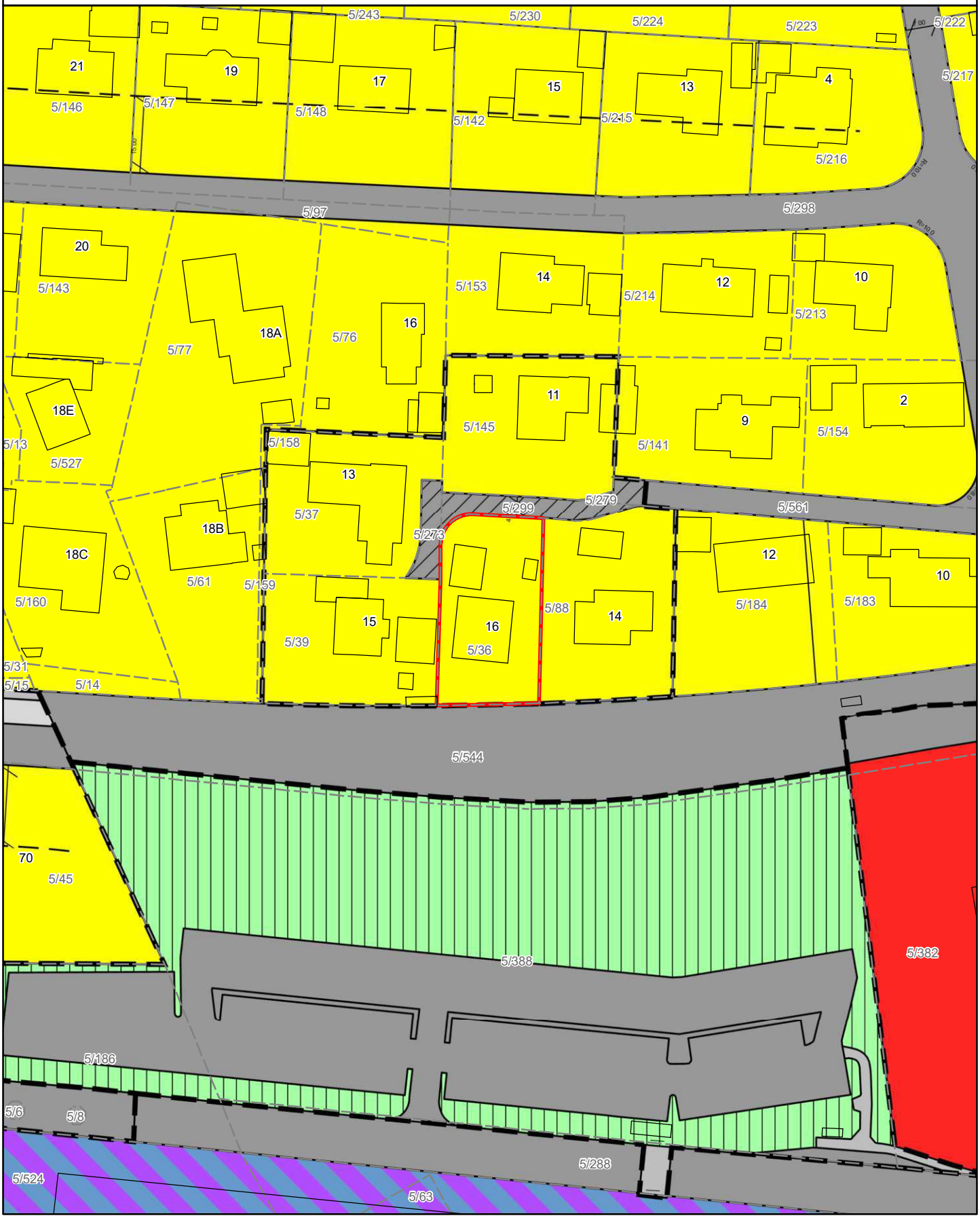


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/36/0/0
Dato: 2026-08-07
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0021
Ikrafttredelsesdato: 31.8.1976

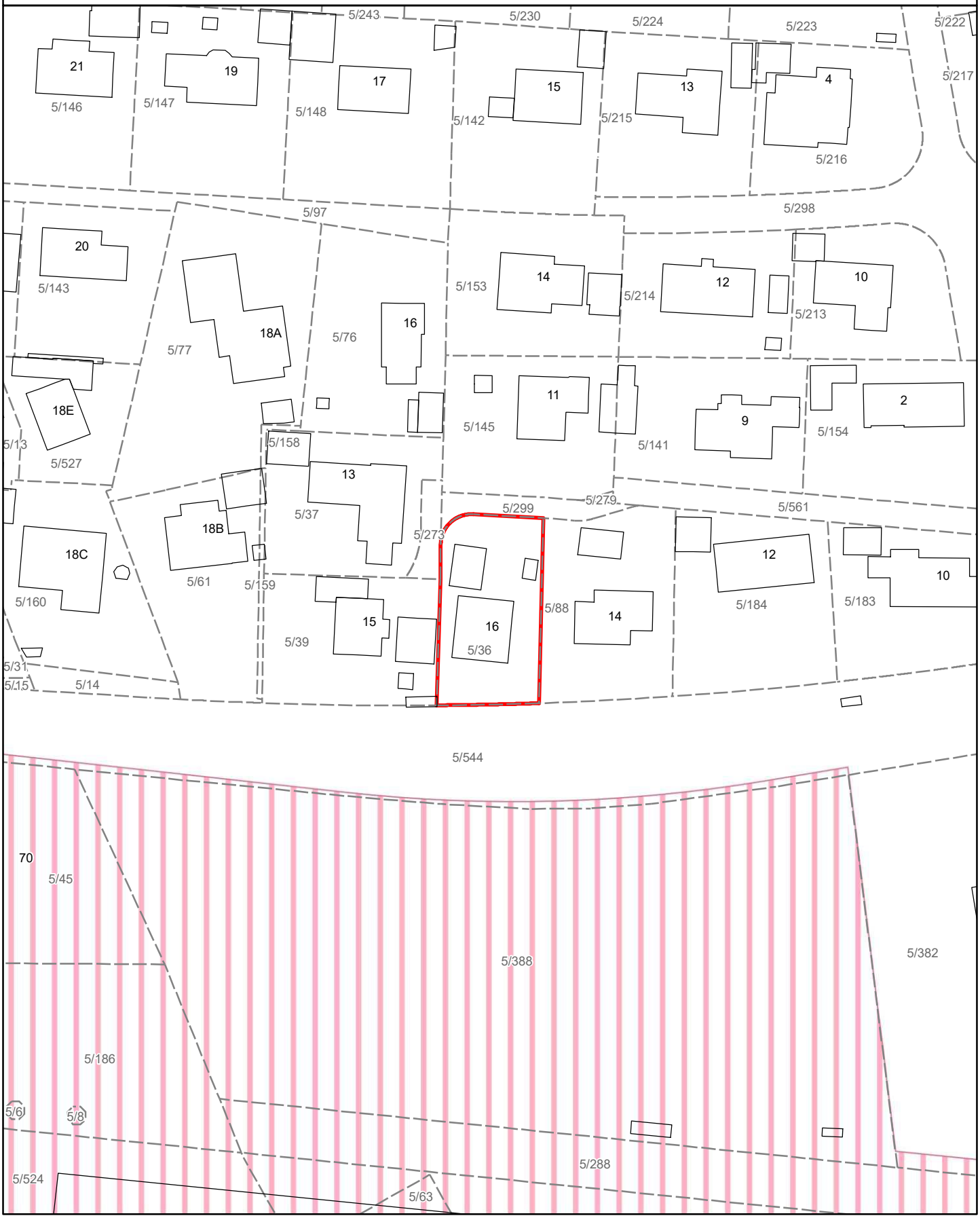


Reguleringsplan under behandling

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/36/0/0
Dato: 2026-08-07
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0408,202602
Ikrafttredelsesdato:



Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	**Gårdsnr**	5	**Bruksnr**	36	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner
Kommuneplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner over bakken
Kommunedelplaner
Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn
Kommunedelplaner under arbeid
Kommuneplaner under arbeid
Midlertidige forbud
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser	KP bestemmelser KS 03.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	722.55 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal	357.52 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	212.7 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442

Areal	0.0 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Veg

Areal	722.55 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0021
Navn	Tananger øst (endr. privat atkomst)
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08/31/1976 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_0021.pdf

Delarealer

Areal	0.85 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel

Areal	721.71 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Id	0004
Navn	Tananger Øst
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/23/1970 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_0004.pdf

Delarealer

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0408
Navn	Risavika nord, vestre del (Norsea base)
Plantype	35 - Detaljregulering

Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
	Areal

Id	202602
Navn	Detaljregulering for Bussvei Hagakrossen-Kontinentalvegen
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
	Areal

Reguleringsplan for Tananger øst

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0021

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

§ 1.

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

Boligområder.

§ 2.

Bebyggelsen skal, bortsett fra de på planen viste områder for konsentrert bebyggelse, være åpen med bolighus og eventuelle ut- hus (garasjer). Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten når dette av terrengmessige hensyn anses påkrevd. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 (uthus inkl.) av sitt nettoareal.

§ 3

Bortsett fra områder for konsentrert boligbebyggelse som er vist på planen tillates det ikke oppført høyere hus enn l½ etasje.

Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gesimshøyden - som måles fra planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate - skal ikke være over 4 m for 1 etasjes bygg og 5 m for 1 ½ etasjes bygg.

§ 4.

Møneretning skal være som vist på planen. Takvinkel må ikke være større enn 30°.

Takoppbygg tillates bare på 1 etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - bortsett fra takluker - tillates ikke.

§ 5.

Uthus (garasje) tillates bare oppført i en etasje og må plasseres på en slik måte i forhold til bolighus og nabohus, at de oppnås en god arkitektonisk virkning og at det ikke virker sjenerende. Plasseringen må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Garasjen må trekkes så meget inn fra veg at det mellom garasjeport og gatelinje blir oppstillingsplass for bil.

Denne oppstillingsplass tillates ikke skilt fra veg med port. Garasje må være vist på situasjonsplan for bolighuset selv om den først skal oppføres senere.

§ 6.

Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

§ 7

Ved byggemeldingen skal det sendes inn situasjonskart med terrengkoter og det skal angis hvorledes tomta tenkes planert. Forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjellen formidles ved skråninger. Hvor planeringen likevel vil føre til forstøtningsmurer mot veg eller mot nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjen senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde. På situasjons- kartet må også vises plassering av tørkestativ, som skal god- kjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Innhegning mot veg og mellom naboeiendommer skal ikke være høyere enn 0,8 m.Mot veg kan det velges mellom gjerde, hekk eller tilsvarende annen beplantning, medmindre bygningsrådet bestemmer annerledes. Gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboer. Hekk mot offentlig veg må ikke være høyere enn 0,8 m og plantes slik at den ikke vokser ut over veglinjen.

§ 10.

Det området som på planen er angitt som konsentrert boligbebyggelse, tillates bare bebygget etter en samlet bebyggelsesplan som på forhånd må godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

<u>Forretningsbebyggelse.</u>

§ 11.

A. Bebyggelsen skal være branntrygg og oppføres i to fulle etasjer med flatt tak.

Maksimal gesimshøyde for forretnings- og kontorbebyggelse etc. (2 etasjers bebyggelse) er 7 m.

B. Bebyggelsen kan kun innredes til butikker og ekspedisjons- lokaler, banker, bevertningssteder, kontorer og de for virksomheten nødvendige anlegg. Boliger over 1 etasjes plan kan tillates av bygningsrådet innen rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

C. Mindre service- og håndverksbedrifter kan innredes etter godkjenning av bygningsrådet dersom de i det vesentlige tjener de tilliggende boligstrøk og ikke etter bygnings- rådets skjønn, ved støy, lukt eller på annen måte virker sjenerende for naboene.

§ 12.

Det skal påses at det på egen grunn avsettes parkeringsplasser samt plass for av- og pålessing, vareinntak og atkomst nødvendig for eiendomrnens bruk etter bygningsrådets skjønn. På situasjonsplanen som følger byggemeldingen skal dette være vist.

Forretningsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tont eller på fellesareal for flere tomter, for minst en bil pr. 50 m2 golvflate i bebyggelsen. Hertil kommer lasteareal for vare- og lastebiler.

Offentlig bebyggelse.

§ 13.

For bygninger på tomter som på planen er avsatt til offentlige formål skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming.

Fellesbestemmelser.

§ 14.

På de regulerte friområder kan, med bygningsrådets tillatelse, oppføres bebyggelse eller anlegg for utnyttelse av friområdene -som barnehage, daghjem o.l. Disse må plasseres slik at de ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 15.

Transformatorstasjoner (kiosker) kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer i området regulert til bebyggelsesformål. De skal plasseres slik at de virker minst mulig skjemmende for strøket. Hvor det er mulig skal de plasseres inn i terrenget.

§ 16.

Fra foranstående reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivingen og bygningsvedtektene for Sola kommune.

§ 17.

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke til- latt ved private servitutter å etablere forhold som kommer i strid med disse bestemmelsene.

§ 18.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sola kommune.

Utbyggingsbestemmelser for den konsentrerte bebyggelse i Tananger øst, felt A og B.

§ 19. Bebyggelse skal oppføres i maksimum 2 etasjer med plassering som vist på planen.

§ 20. Det skal for hver leilighet avsettes plass for 1 garasje/ carport pluss 1/2 plass for gjesteparkering. Garasje/carport kan oppføres inn til regulert gatekant og inn til nabogrense etter nærmere godkjennelse av bygningsrådet.

§ 21. Innenfor de på planen viste frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Alle utkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. I bygningens for- hager ut mot offentlig veg, tillates ikke høyere beplanting enn 0,5 m. Unntak for dette kan gjøres for den frittliggende eneboligbebyggelsen.

§ 22. Atkomst til felt B tillates etablert· midlertidig via felt A, men må opphøre så snart felt B kan gis atkomst mot sydøst i samsvar med planen.

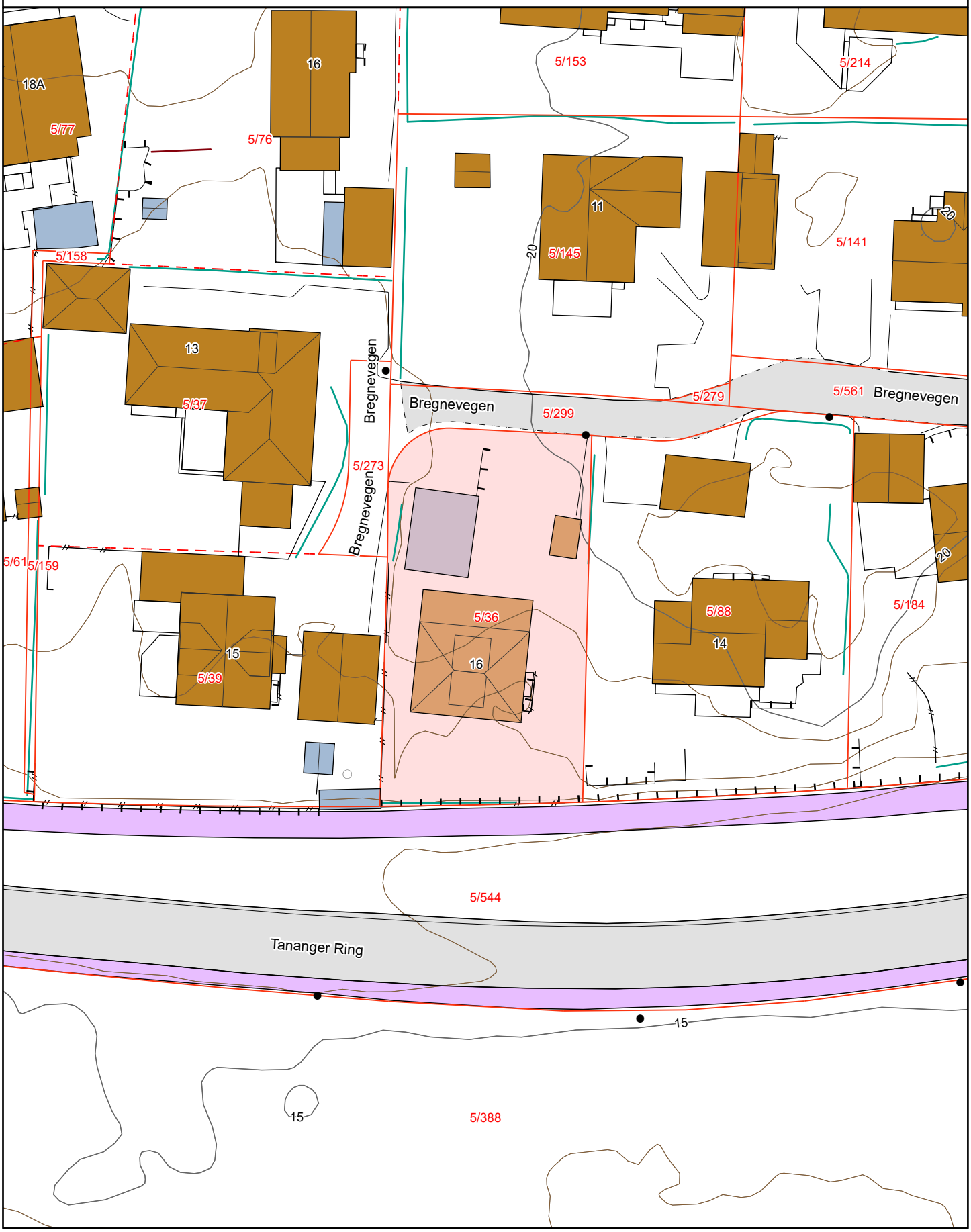
§ 23. Hus innen samme gruppe skal ha lik takvinkel og lik taktekking, samt lik farge på hus og taktekking.

§ 24. De innregulerte lekeplasser og sandlekeplassene skal utbygges samtidig med boligbyggingen i området.

Oversiktskart

Adresse: **Bregnevegen 16, 4056 Tananger**
Gnr/Bnr: **1124/5/36/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 723 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.08.2026



Matrikkelkart

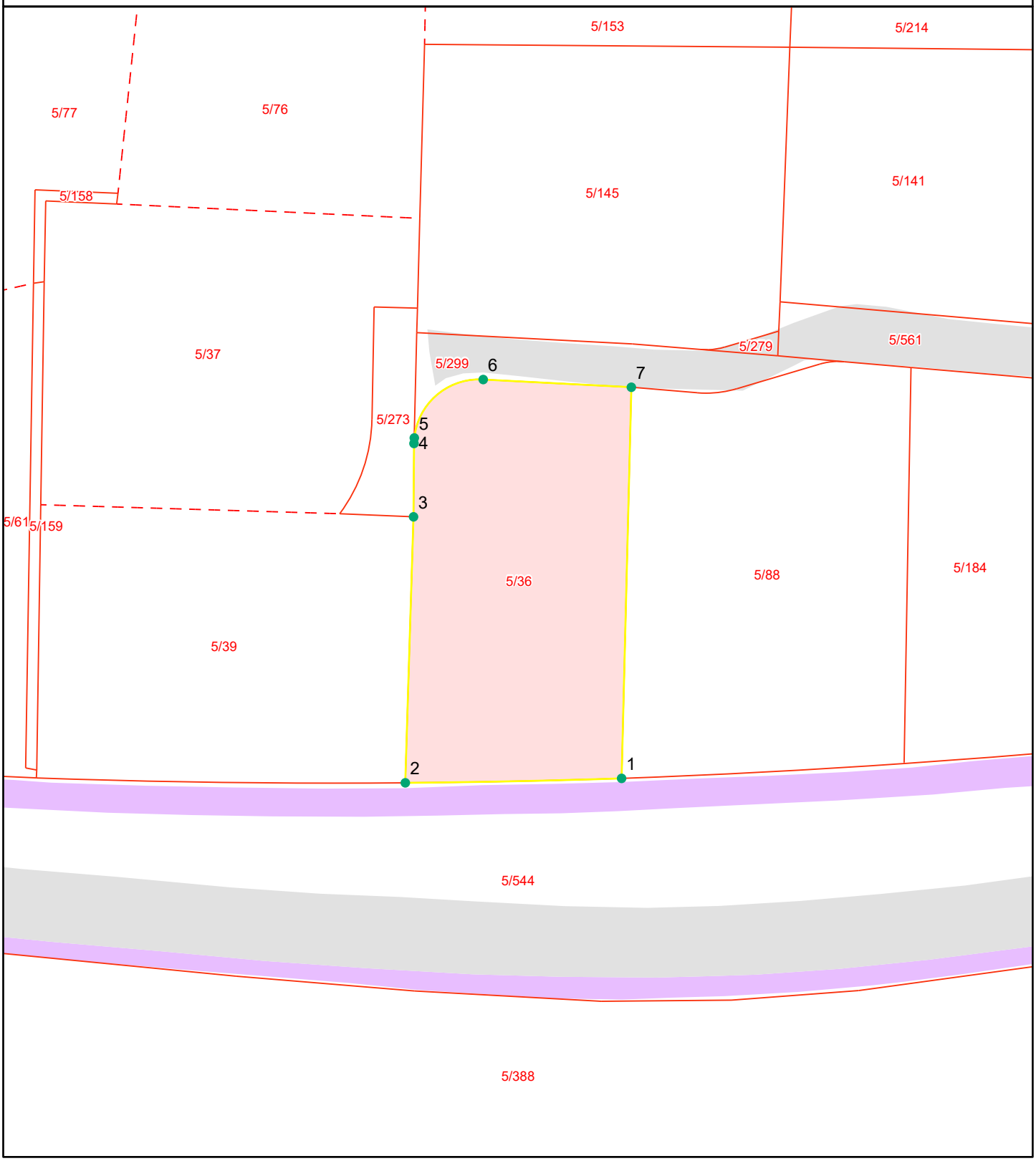
Adresse: **Bregnevegen 16, 4056 Tananger**
Gnr/bnr: **1124/5/36/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 723 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.08.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 723 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6537799.12	304045.16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	20.03	786.892
2	6537798.71	304025.2	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	24.6	0
3	6537823.22	304025.96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	6.78	0
4	6537829.98	304026	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	0.51	0
5	6537830.49	304026.03	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	9.24	6.019
6	6537835.87	304032.39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	13.73	0
7	6537835.16	304046.06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	36.16	0

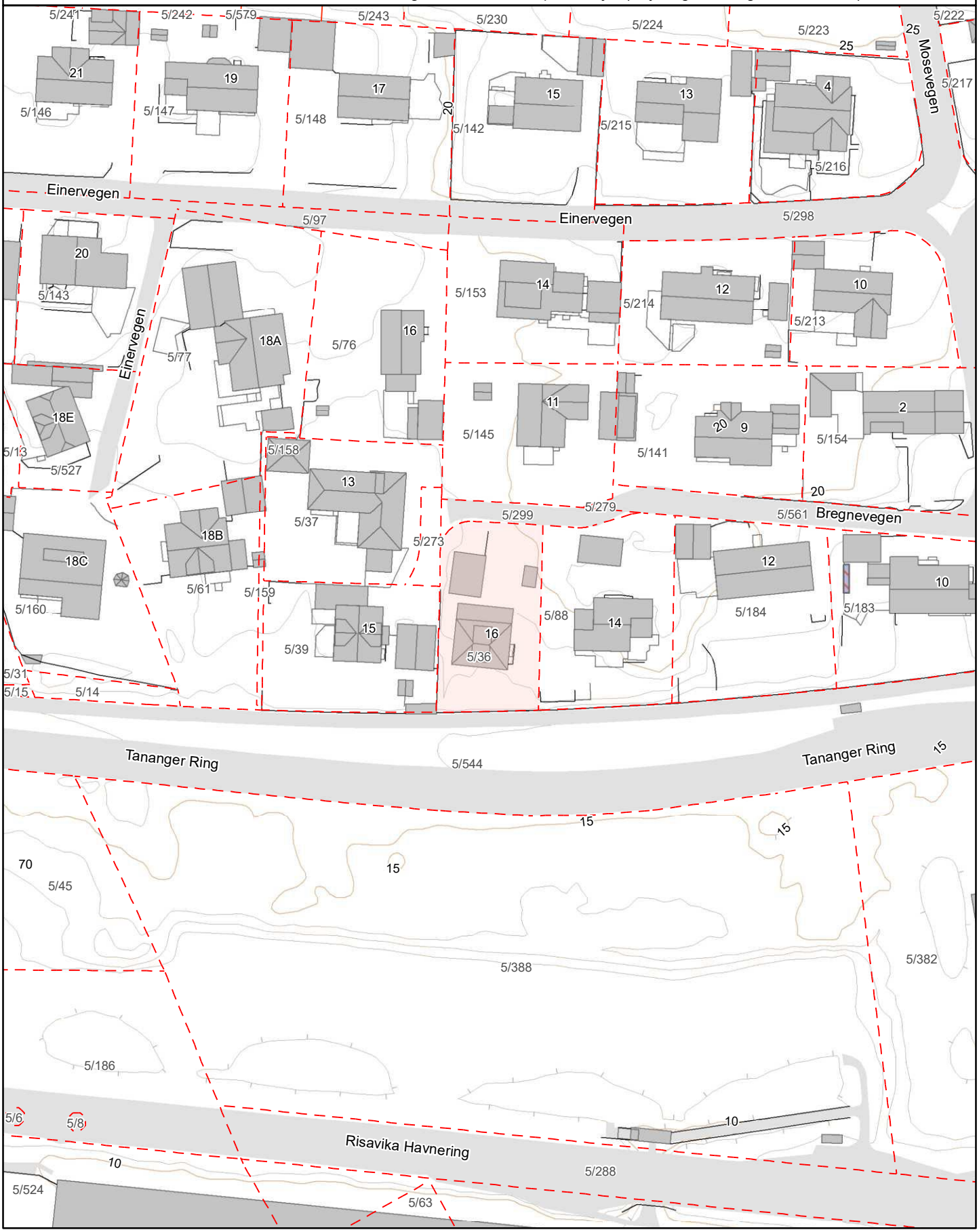
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/36/0/0
Dato: 2026-08-07
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

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



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/36/0/0
Dato: 2026-08-07
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

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



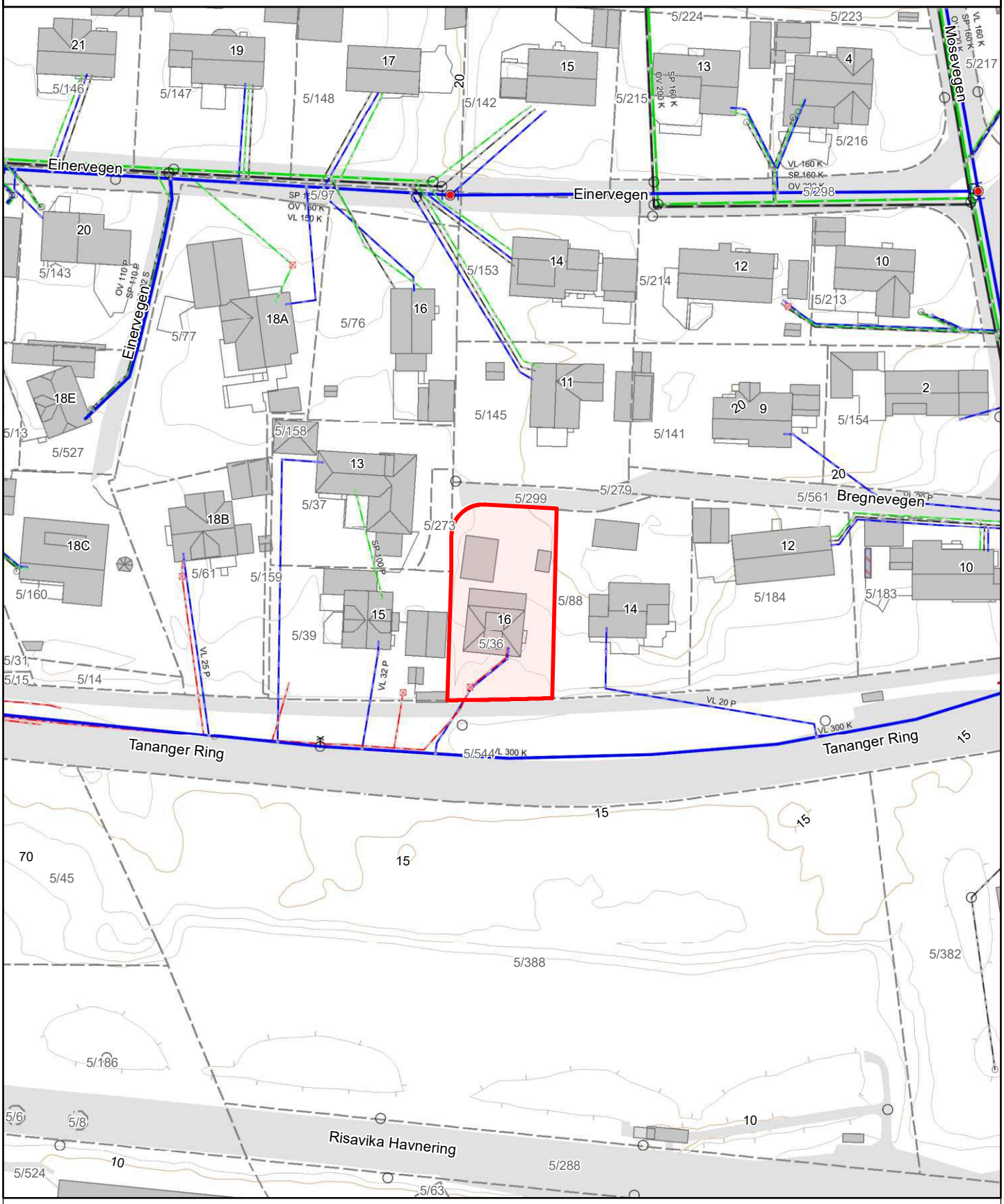
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 5/36/0/0
Dato: 2026-08-07
Målestokk: 1:1,000

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



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.08.2026 13:56

Eiendom 1124-5/36 Solvang

Bruksnavn	Solvang				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	12.06.1943	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	5	Beregnet areal	723,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	36	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bregnevegen 16	4056 Tananger	Meling-Mæland	Tananger	Tananger

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.06.1943	Skylddeling	1124-5/36	Mottaker	0
		1124-5/16	Avgiver	0
26.05.1976	Skylddeling	1124-5/277	Mottaker	271
		1124-5/36	Avgiver	-271

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	171925878			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	18441071			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.10.2003	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	02.03.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	33/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	33/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	33/0	33/0

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	171925886			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	213/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	213/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	213	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	100/0	0/0	100/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0
K01	Kjelleretasje	0	68/0	0/0	68/0



Sola kommune
Teknisk etat
Postboks 99
4097 SOLA

Dato: 10.09.02

AHE.

Bekreftelse på utført byggearbeid

Saksnr. DTE 0321/01.

Byggestedsadresse: ,

Tiltakshaver: Hilde Karin J. Østerhus
Tiltakets art:

Jeg bekrefter at tiltaket er utført iht. innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan-og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Hilde Karin J. Østerhus
underskrift av tiltakshaver

Sola kommune
Avdeling arealbruk

Hilde Karin J. Østerhus
Bregnevegen 16

4056 TANANGER

Vår dato
02.09.03
Saksbehandler
Rune Henriksen tlf. 51653300

Vår ref.
Saksnr.: 03/00971-002
Deres ref.

Arkivkode
BAB 5/36

SAKSNR.: DAR 0403/03.

Ett trinns søknadsbehandling, gnr. 5 bnr. 36
Byggestedsadresse: **Bregnevegen 16**
Tiltaksklasse: **1**
Tiltakets art: **Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny**
Tiltakshaver: **Hilde Karin J. Østerhus**

SAKSFRAMSTILLING:

De underrettes herved om at det er fattet følgende

vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 93 gis tillatelse med delegert myndighet til tiltak som omsøkt på følgende vilkår:

Påvising av tiltakets beliggenhet skal rekvireres hos oppmålingseksjonen.

Bygget plasseres 1 meter fra eiendomsgrense i henhold til søknad.

Byggesaksseksjonen skal varsles ved oppstart av byggearbeidet, dvs. når betongarbeidet igangsettes og når garasjen er ferdig.

Før riving foretas må eventuell frakopling fra offentlig vann- og avløpsnett samt el-nett meldes vann- og avløpsverket og el-leverandør via autorisert rørlegger og elektriker. Det gjøres spesielt oppmerksom på plan- og bygningslovens § 100 om sikringstiltak. Tiltakshaver er selv ansvarlig i ht. Arbeidsmiljølovens bestemmelser å ta kontakt med Arbeidstilsynet for avklaring av eventuell fare for at asbestholdige byggematerialer forekommer i bygningen.

Frisiktlinjen i avkjørselen til offentlig veg settes til 2 m målt langs senterlinje av privat avkjørsel og 5 m målt fra denne senterlinje i begge retninger langs offentlig veg. Innenfor frisiktssoner (areal mellom frisiktslinje og vegkant) skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. I frisiktssonene må intet punkt på terreng, voll, mur eller fullt utvokst beplantning rage høyere enn 0,5 m over vegnivå.

GENERELT:

Med henvisning til plan-og bygningslovens § 100, må det på forhånd treffes nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom.

Det må ikke foretas noen form for gravearbeider på/ved tomten i forbindelse med de godkjente byggearbeidene, før elektrisitetsverk, televerk og Sola kommune avdeling kommunalteknikk er kontaktet og disse instanser har gitt opplysning om eventuelle nedgravde kabler, rør, ledninger m.v.

Er arbeidet ikke satt igang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28, 29 og 32. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part.

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Rune Henriksen
avdelingsingeniør

Vedlegg:
Ett sett søknadsdokumenter
Orientering om rett til å klage
Regning

Fra: Kristian Ravndal Meling <kristian.meling@gmail.com>
Sendt: onsdag 6. oktober 2021 13:02
Til: Øyvind Bjørke
Kopi: sola.parkettsliperi@gmail.com
Emne: [EKSTERN] Re: Søknad om å bygge garasje - Thomas Øksnevad Liestøl Bregneveien 16, 4056 Tananger: Gnr 5 Bnr 36

Hei og takk for fantastisk støtte og behandling av saken,

Jeg ber Thomas som skal bygge garasjen bekrefte mottak og at bygging kan påstartes.

ons. 6. okt. 2021 kl. 12:57 skrev Øyvind Bjørke <oyvind.bjorke@sola.kommune.no>:

> Hei.
>
> Tiltaket som vist og beskrevet er unntatt krav om søknadsplikt, og kan fritt settes opp uten videre vedtak fra byggesak.
>
> Etter ferdigstillelse må det sendes inn melding om tiltak unntatt søknadsplikt, bruk gjerne d ette skjemaet:
>
> https://dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/5188-melding-om-bygning-eller-tilbygg-som-er-unntatt-soknadsplikt.pdf
>
> Vennligst bekreft mottak av denne eposten for journalføring.
>
> Vennlig hilsen
>
> **Øyvind Bjørke**
> Arealbruk
>
> +47 51653435
>
> Facebook | www.sola.kommune.no
>
> Sola kommune
>
> **Fra:** Kristian Ravndal Meling <kristian.meling@gmail.com>
> **Sendt:** søndag 12. september 2021 11:00

Til: Øyvind Bjørke <oyvind.bjorke@sola.kommune.no>
Kopi: Gjerdejannne@hotmail.com; sola.parkettsliperi@gmail.com
Emne: Søknad om å bygge garasje - Thomas Øksnevad Liestøl Bregneveien 16, 4056 Tananger: Gnr 5 Bnr 36

Hei Øyvind og takk for god støtte og veiledning på dette,

Jeg har sjekket rundt det vi pratet om på mail/tlf og viser her til informasjon:

Garasjen:

- Blir på 49,6 kvadratmeter (8,0 m x 6,2 m)

- Er mer en 1 meter fra andre bygninger på tomten

- Er mer en 1 meter fra nabogrensen

- Skal ikke benyttes til beboelse eller overnatting

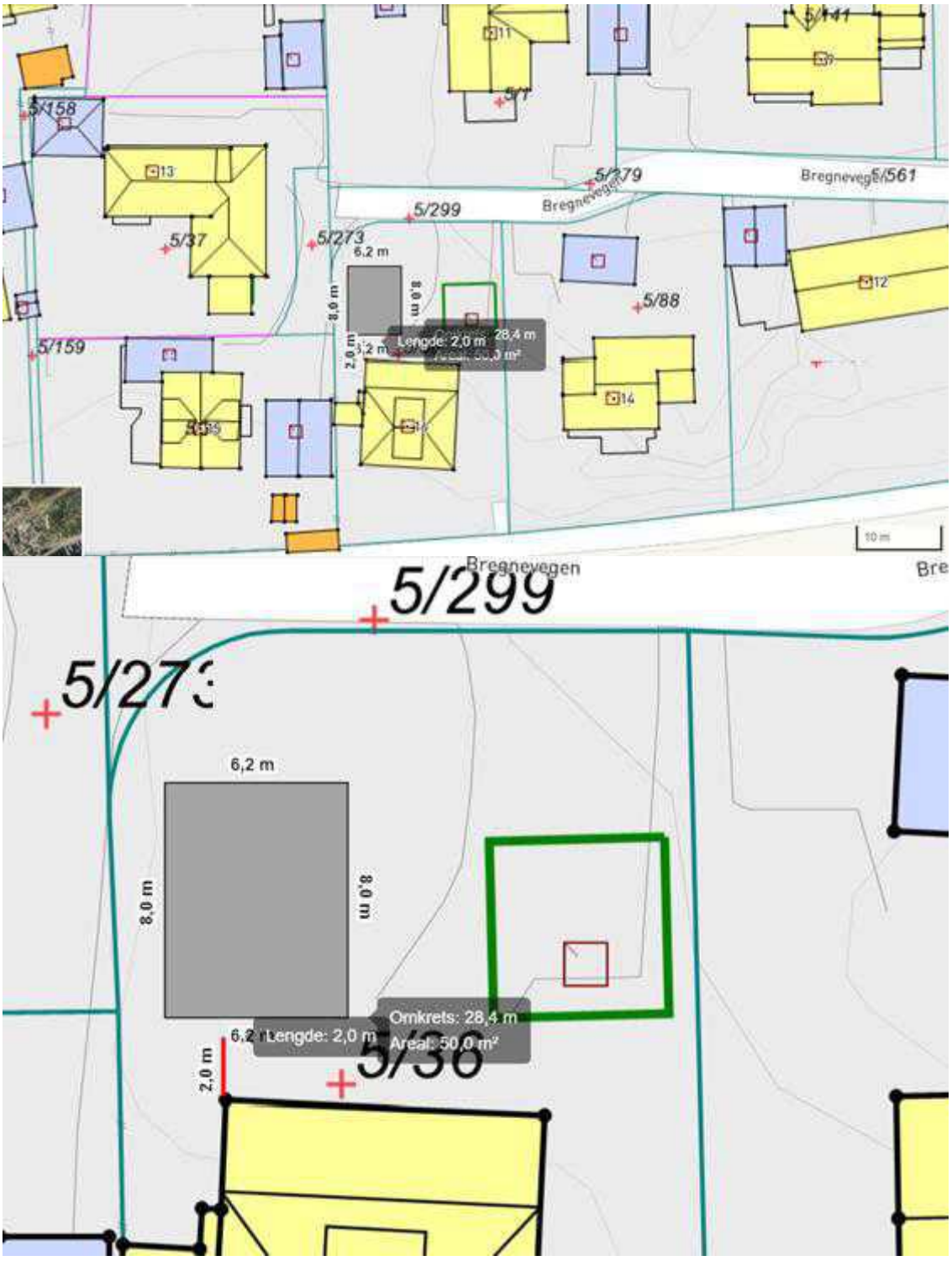
- Skal ikke ha kjeller

- Mønehøyde blir på 4,3 m: I følge Kommuneplanbestemmelser 5.5.1 er det ikke noen bestemmelser for høyde på garasje.

Tomt:

- Ifølge oppdatert plankart er det tegnet inn en bygning (Grønn kvadrat). Denne bygningen står ikke på tomten i dag. Eneste nåværende bygning er boligen.

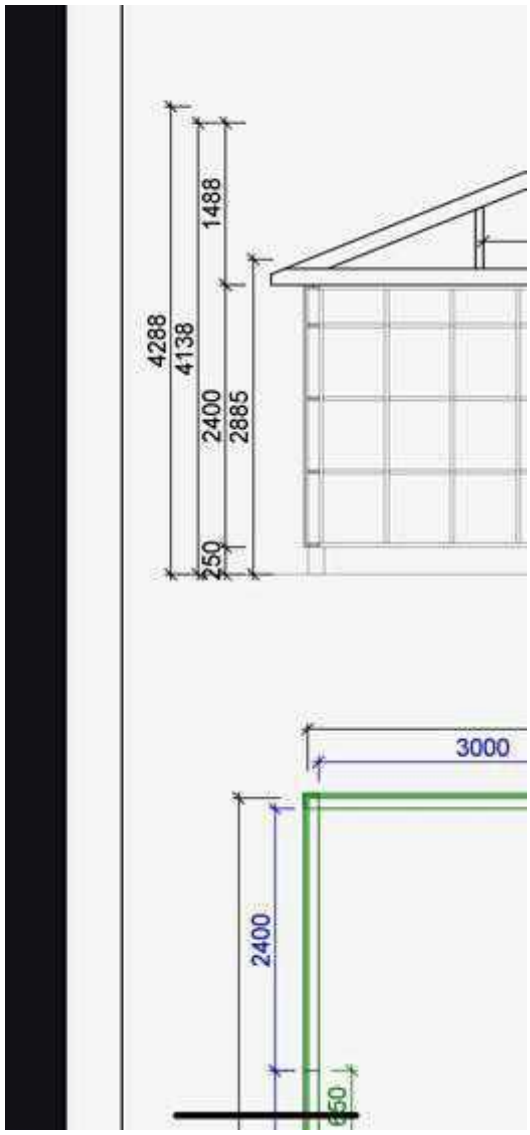
- Bolighusets flate utgjør 93 m2. Total tillatt utnyttelse på tomten er totalt 144 m2 bygningsmasse. Da får jeg en tillatt utnyttelse utenom bolig på 51 m2 noe som betyr at etter garasjen (49,6 m2) er oppført gir 1,4 m2 i tillatt utnyttelse. Som er innenfor kravet til utnyttelse.

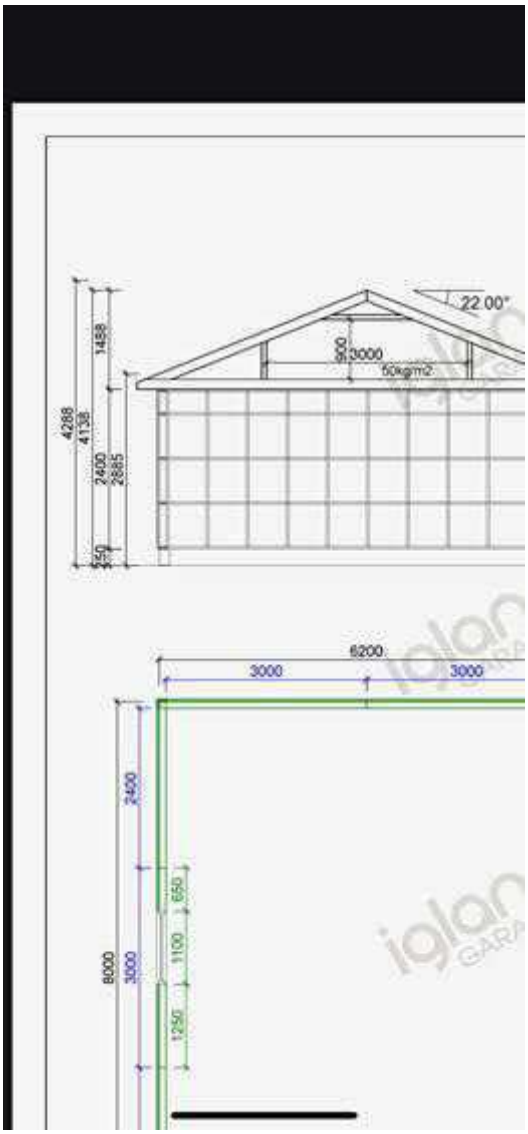


Nabovarsel:

Ligger vedlagt i epost i signert utgave - Mottatt fra Janne Gjerde og Thomas Øksnevad Liestøl.

Tegninger på garasje: @gjerdejanne@hotmail.com og @sola.parkettsliperi@gmail.com : **Kan dere sende en forbedret utgave av tegningene fra Igland Garasjen som Kommunen kan ta med i dokumentasjonen? Send til oyvind.bjorke@sola.kommune.no så raskt det lar seg gjøre så går saksbehandlingen som ett lyn!**





Er det ellers noe dokumentasjon som mangler eller er nødvendig, ta kontakt med undertegnede.

Mvh

Kristian Ravndal Meling

Fra:	Øyvind Bjørke
Til:	Sentralarkiv Sentraladministrasjonen
Emne:	VS: Søknad om å bygge garasje - Thomas Øksnevad Liestøl Bregneveien 16, 4056 Tananger: Gnr 5 Bnr 36
Dato:	onsdag 6. oktober 2021 12.49.44
Vedlegg:	EXTERNAL_ Nabovarsel .msg image001.png image006.png image007.png

---

Hei, kan dere opprette sak på denne?

Vennlig hilsen

Øyvind Bjørke
Arealbruk

+47 51653435

Facebook | www.sola.kommune.no

Sola kommune

Fra: Kristian Ravndal Meling <kristian.meling@gmail.com>
Sendt: søndag 12. september 2021 11:00
Til: Øyvind Bjørke <oyvind.bjorke@sola.kommune.no>
Kopi: Gjerdejannne@hotmail.com; sola.parkettsliperi@gmail.com
Emne: Søknad om å bygge garasje - Thomas Øksnevad Liestøl Bregneveien 16, 4056 Tananger: Gnr 5 Bnr 36

Hei Øyvind og takk for god støtte og veiledning på dette,

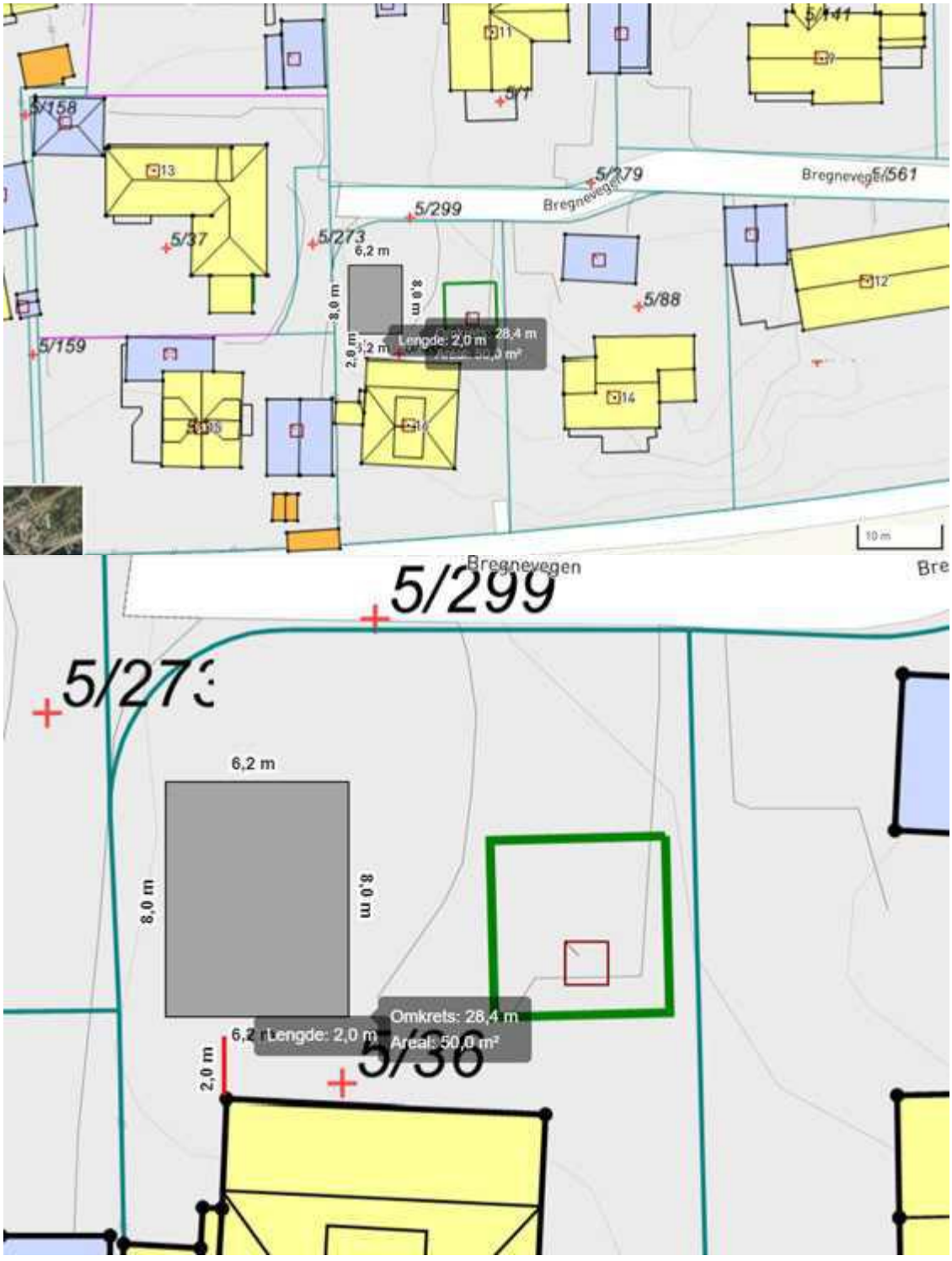
Jeg har sjekket rundt det vi pratet om på mail/tlf og viser her til informasjon:

Garasjen:
- Blir på 49,6 kvadratmeter (8,0 m x 6,2 m)
- Er mer en 1 meter fra andre bygninger på tomten
- Er mer en 1 meter fra nabogrensen
- Skal ikke benyttes til beboelse eller overnatting
- Skal ikke ha kjeller
- Mønehøyde blir på 4,3 m: I følge Kommuneplanbestemmelser 5.5.1 er det ikke noen bestemmelser for høyde på garasje.

Tomt:

- Ifølge oppdatert plankart er det tegnet inn en bygning (Grønn kvadrat). Denne bygningen står ikke på tomten i dag. Eneste nåværende bygning er boligen.
- Bolighusets flate utgjør 93 m2. Total tillatt utnyttelse på tomten er totalt 144 m2 bygningsmasse. Da får jeg en tillatt utnyttelse utenom bolig på 51 m2 noe som betyr at etter

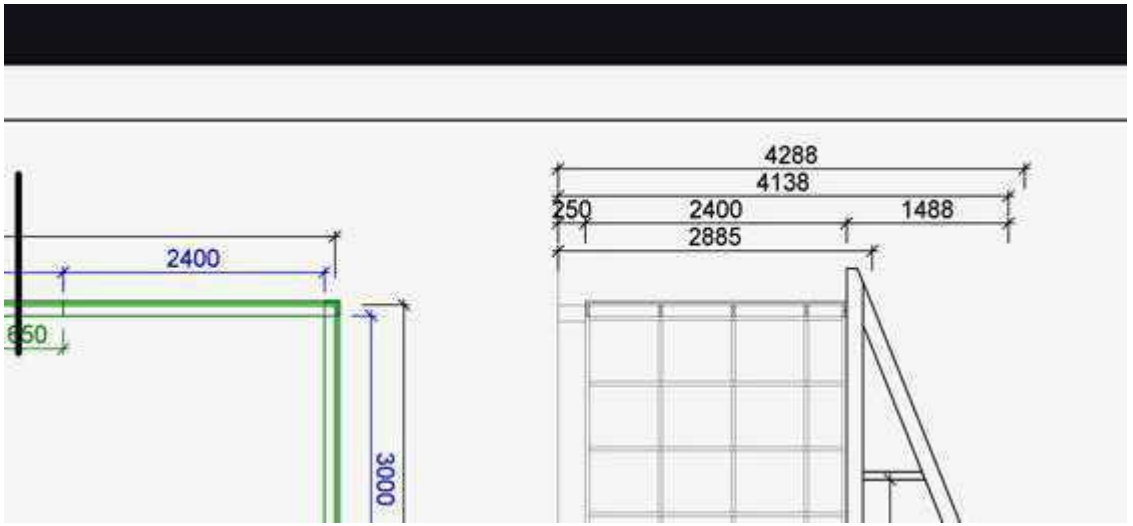
garasjen (49,6 m2) er oppført gir 1,4 m2 i tillatt utnyttelse. Som er innenfor kravet til utnyttelse.

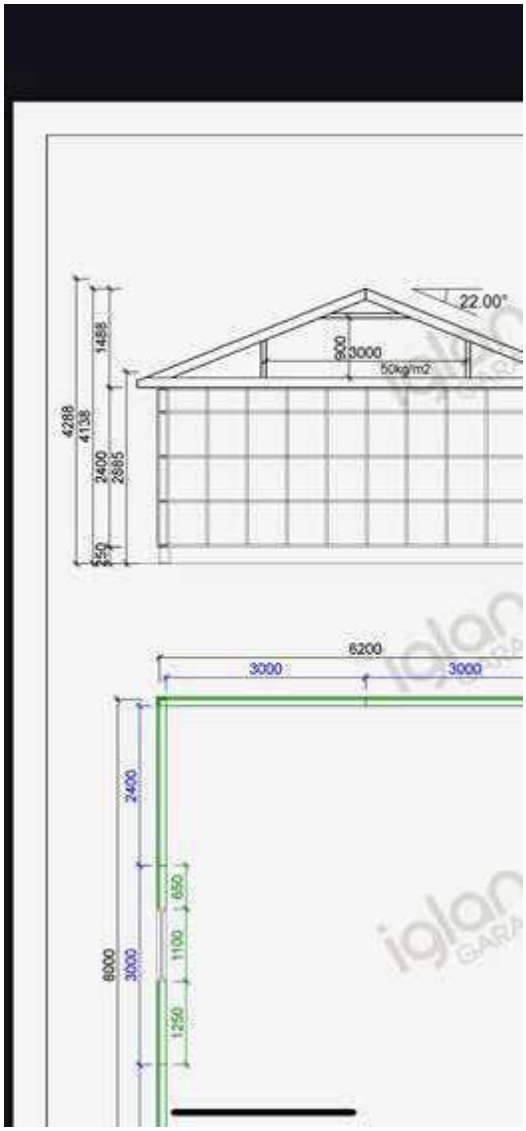


Nabovarsel:

Ligger vedlagt i epost i signert utgave - Mottatt fra Janne Gjerde og Thomas Øksnevad Liestøl.

Tegninger på garasje: @gjerdejanne@hotmail.com og @sola.parkettsliperi@gmail.com : **Kan dere sende en forbedret utgave av tegningene fra Igland Garasjen som Kommunen kan ta med i dokumentasjonen? Send til oyvind.bjorke@sola.kommune.no så raskt det lar seg gjøre så går saksbehandlingen som ett lyn!**

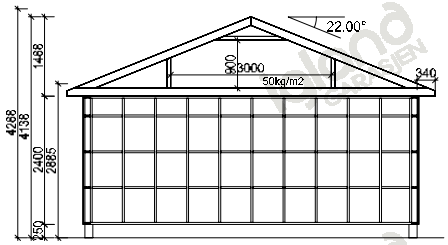

2400
650
3000
4288
4138
250
2400
1488
2885

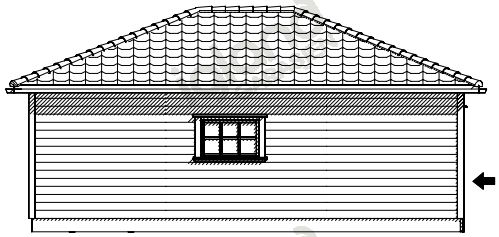


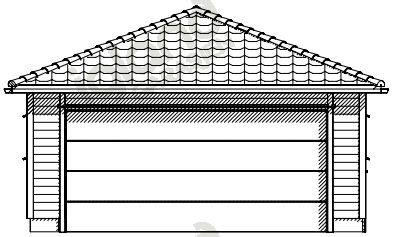
Er det ellers noe dokumentasjon som mangler eller er nødvendig, ta kontakt med undertegnede.

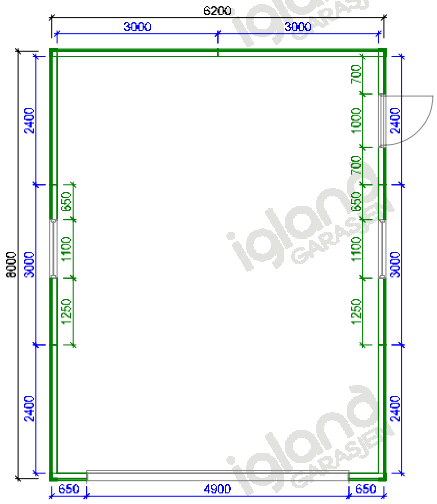
Mvh
Kristian Ravndal Meling

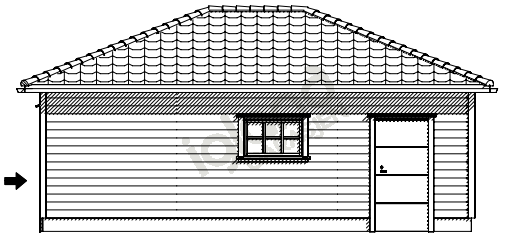
Prekutt

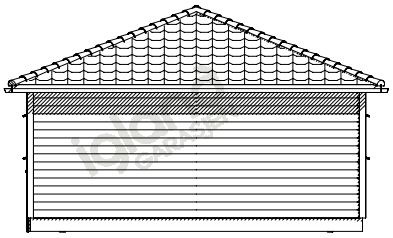












igland GARASJEN		Tiltakshaver: Thomas Øksnevad Liestøl		
		Kundenr: 894204		Konstruktør: Paulina
BYA= 49.6	BRA= 46.8	Ordrenr/tilbudsnr: 186170	Takvinkel: 22°	Dato: 11/06/2021
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål	Målestokk	Modell: GROOS		Tegningsnr: 18611512
Gnr.	Bnr: 1:100			

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

Tlf. 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

DETALJER TIL UTFØRELSE:

Ringmurens høyde måles fra overkant ferdig gulv ved portåpning (se snitt A). Garasjer bestilt med dør forutsetter at ringmur har samme høyde som ved portåpning.

Det anbefales et støpt gulv i vater. Ved støp med fall på gulv kontakt oss i forkant!

Vi forutsetter at ringmuren er utført i 15cm tykkelse Leca eller betong og er tilstrekkelig forankret til såle. Ved bruk av andre materialer/blokker/ prefabrikerte ringmurselementer (som Vartdal Plast/ Jackon/Sundolitt) kontakt oss i forkant!
Frontmur ved port SKAL ha bredde 10cm og bør støpes i betong (se detalj ved port).

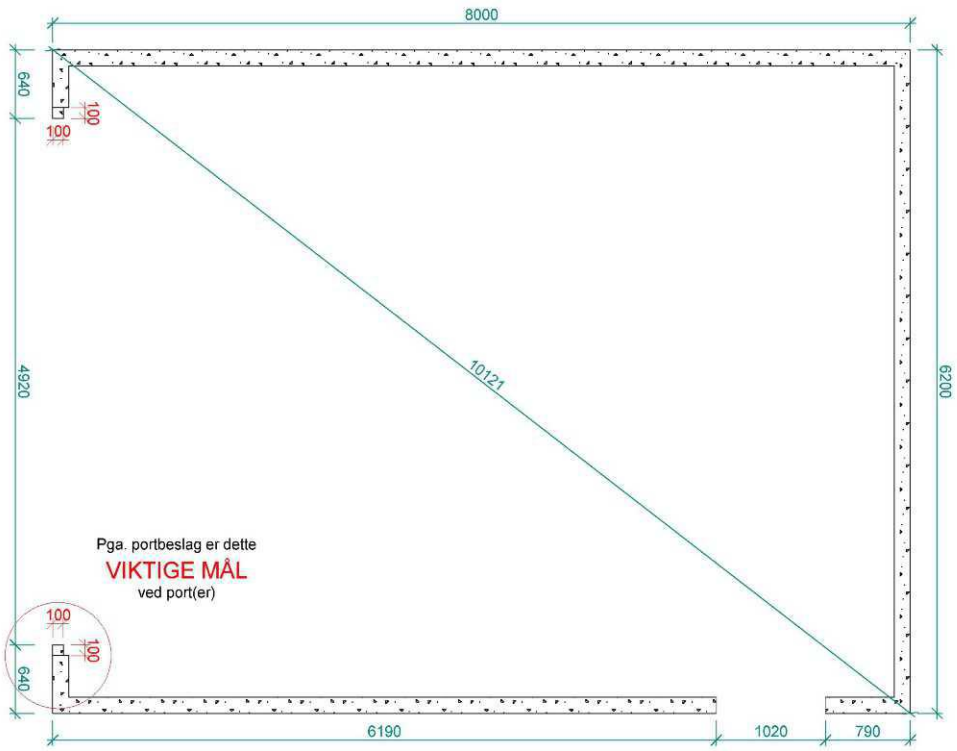
NB! Ved innkjøring på takrenneside (bæring over port) skal fronter ved port armeres og støpes i betong!

Murtykkelse på "fremskutt front" skal alltid være 10cm og anbefales støpt.

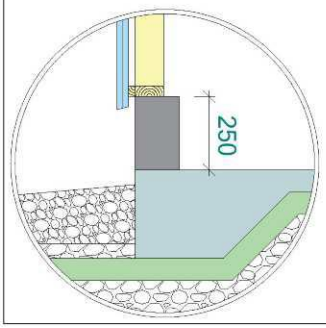
Garasjer med ekstra murhøyde, eller garasjer tilpasset terreng kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

Usikker på detaljer til utførelse?
Oppstått avvik på lengde/bredde/diagonal?
Kontakt oss FØR arbeidet påbegynnes!

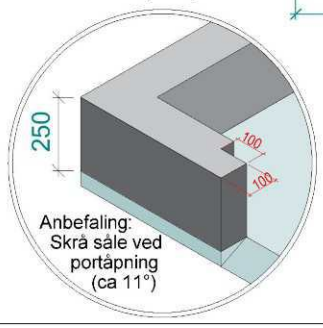
TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)
Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm



Snitt A



Detalj ved port



igland GARASJEN

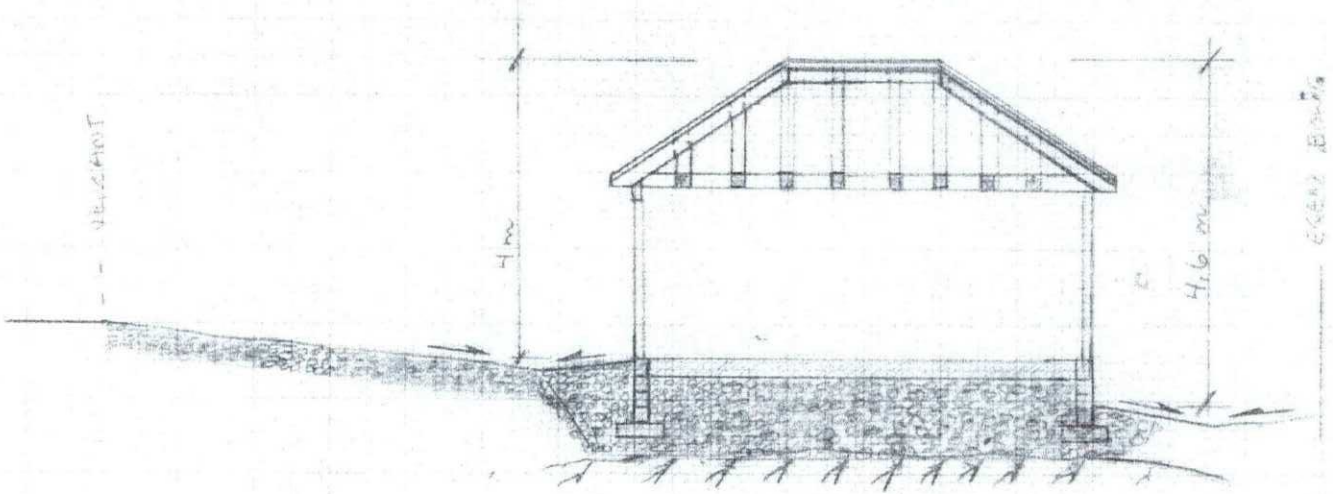
Tiltakshaver: Thomas Øksnevad Liestøl
Kundenr: 894204
Konstr/tegnet: Paulina
BYA= 49.6
BRA= 46.8
Ordrenr/tilbudsnr: 186170
Takvinkel: 22°
Dato: 11/06/2021
BYA er beregnet etter konstruksjonsmål
Målestokk: 1:50
Modell: GROOS
Tegningsnr: 18611513
Gnr:
Bnr:

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

12 AUG 2003

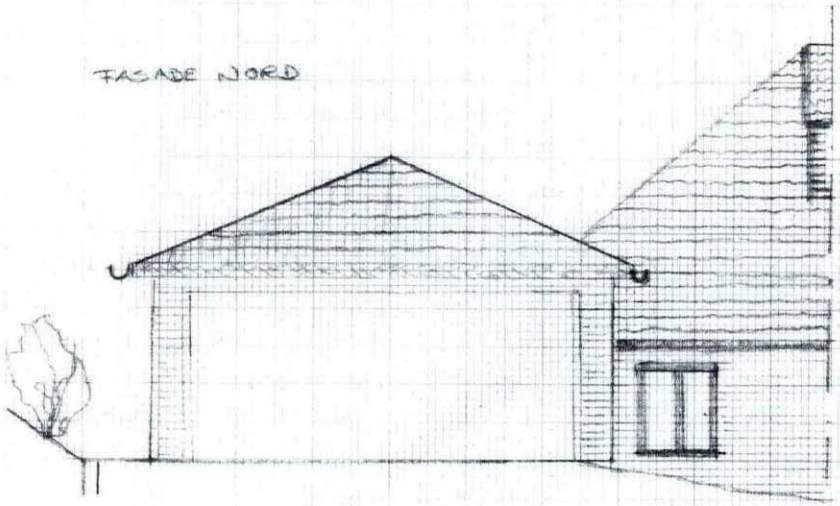
SNITT A-A



BREGNEVEIEN 16
NY DOBBEL GARASJE
SNITT A
MÅL 1:100

D3

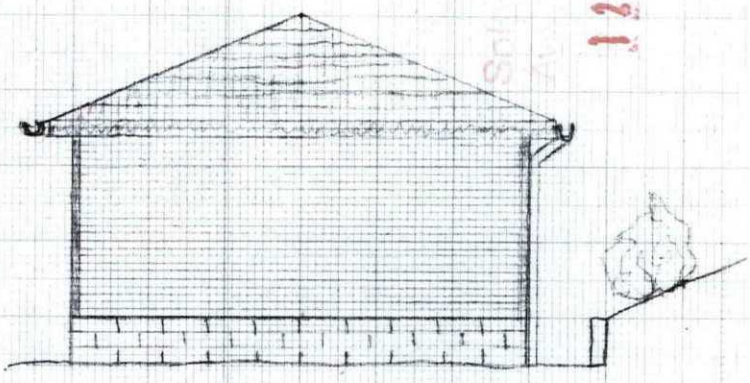
FASADE NORD



1000 6000 mm

NABOGRENSE

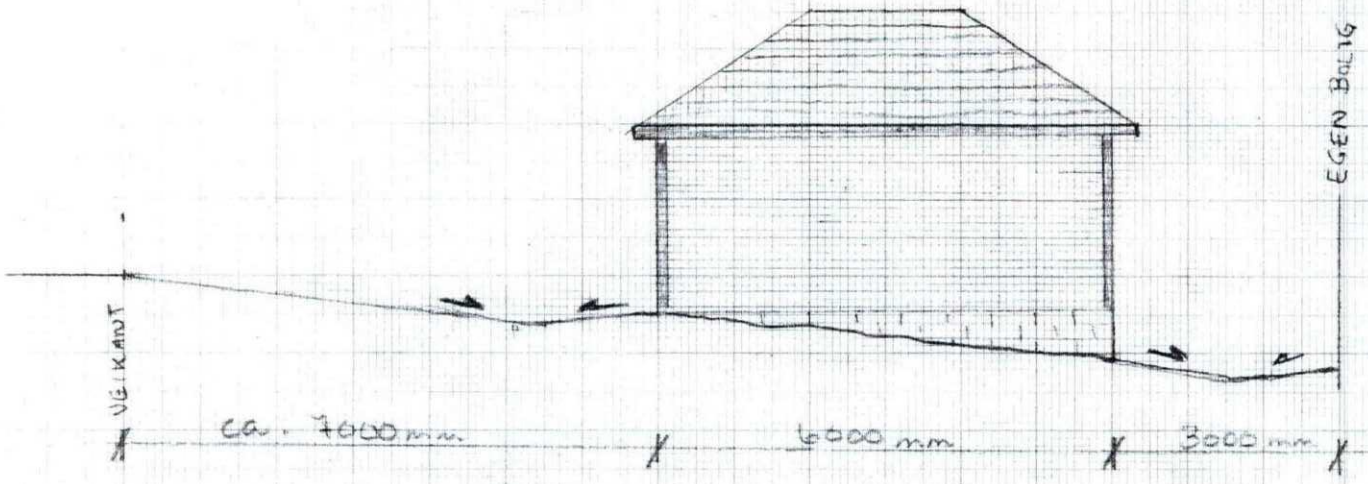
FASADE SØR



6000 mm 1000

NABOGRENSE

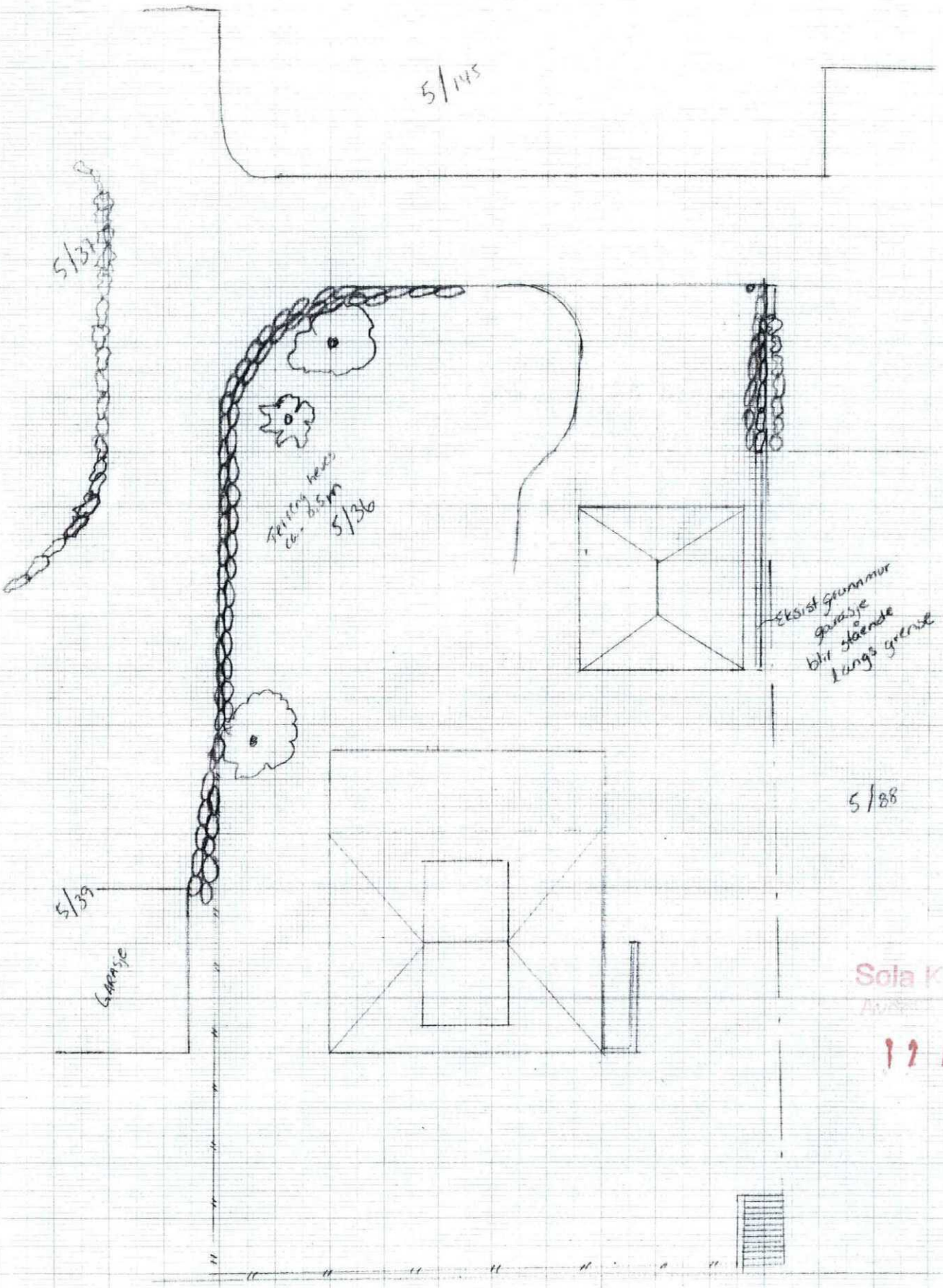
FASADE VEST



12 AUG 2003

BREGNEVEIEN 16
NY DOBBEL GARASJE
FASADER
MÅL: 1:100

D2



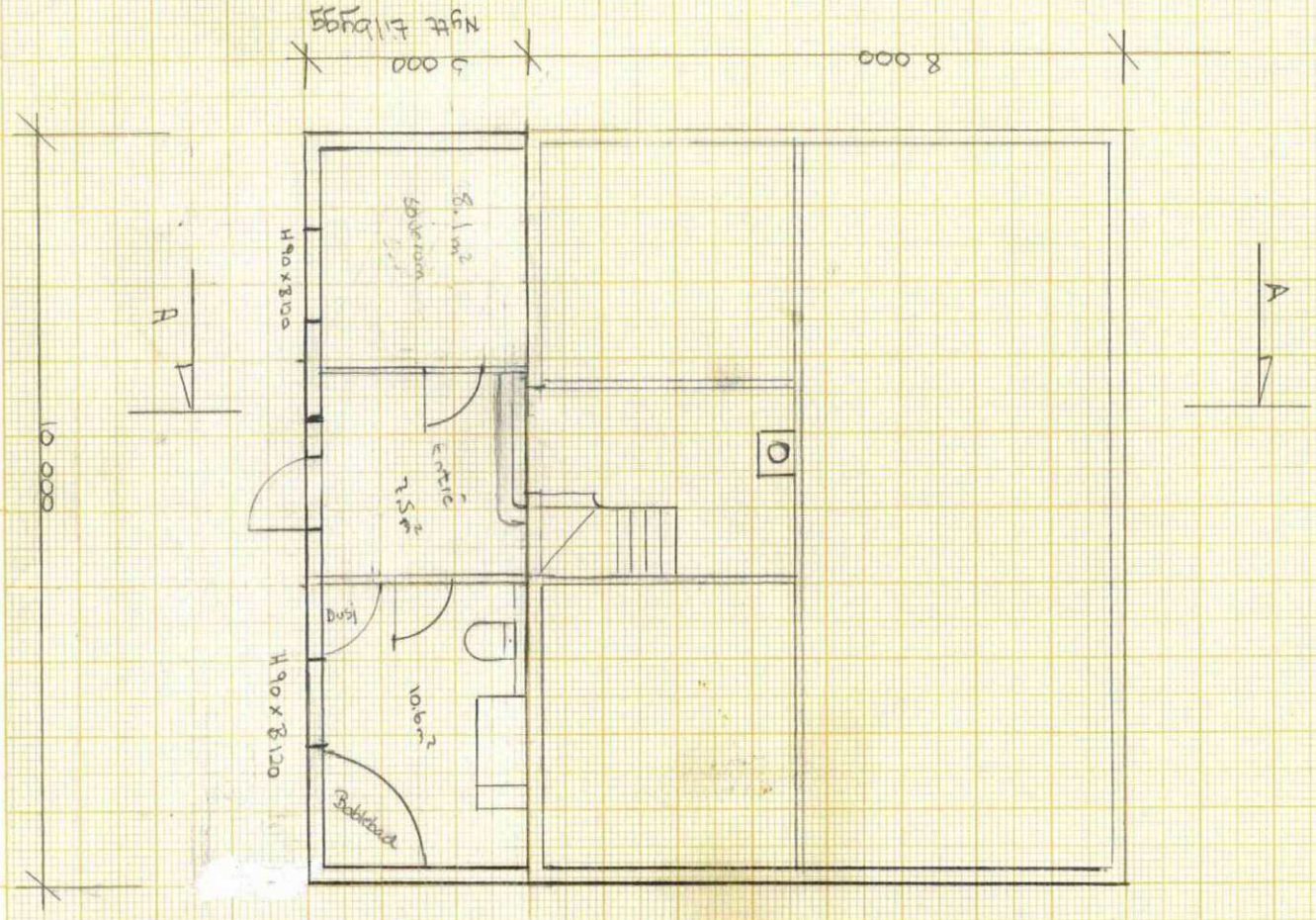
Sola Kommune
Avd.
12 AUG 2003

BREGNEVEIEN 16
NY DOBBEL GARASJE
PLANTEGNING
NÅL: 1:200

D1

PROSJEKT: BREIVEDVEIEN 16
TILBYGG
SNITT A-A
HALV 1:100
VEDLEGG D2

SOLA KOMM/TEKNISK ETAT
Journ | Saksnr
- 6 SEPT. 2001
Arkiv | SB



SOLA KOMMUNE TEKNISK ETAT

J.nr | Saksid

- 6 SEPT. 2001

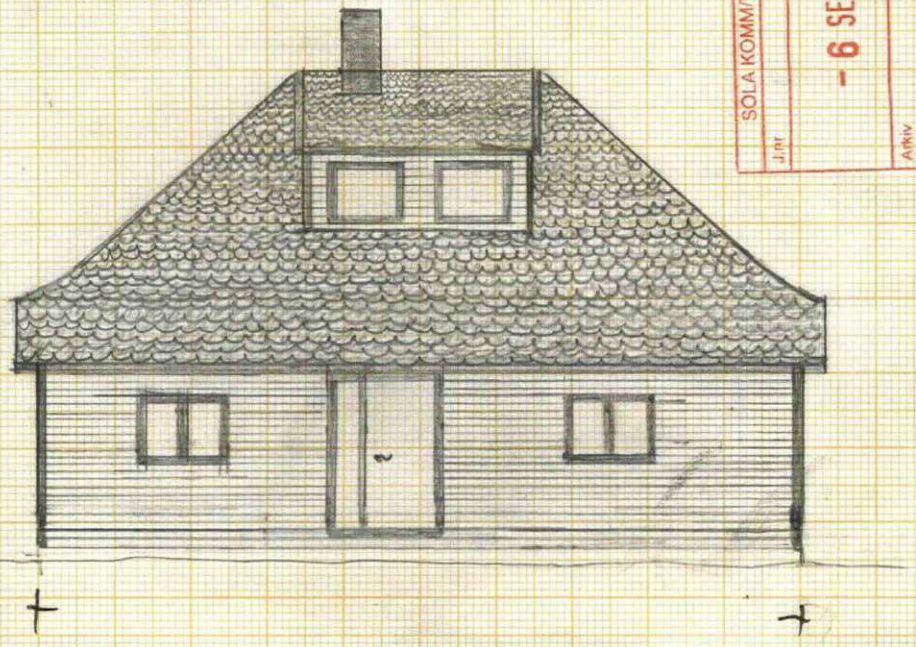
Arkiv | SB

PROSJEKT: BREGNEVEIEN 16
TILBYGG
PLANTEGNING 1. ETG
MÅL: 1:100

VEDLEGG D1

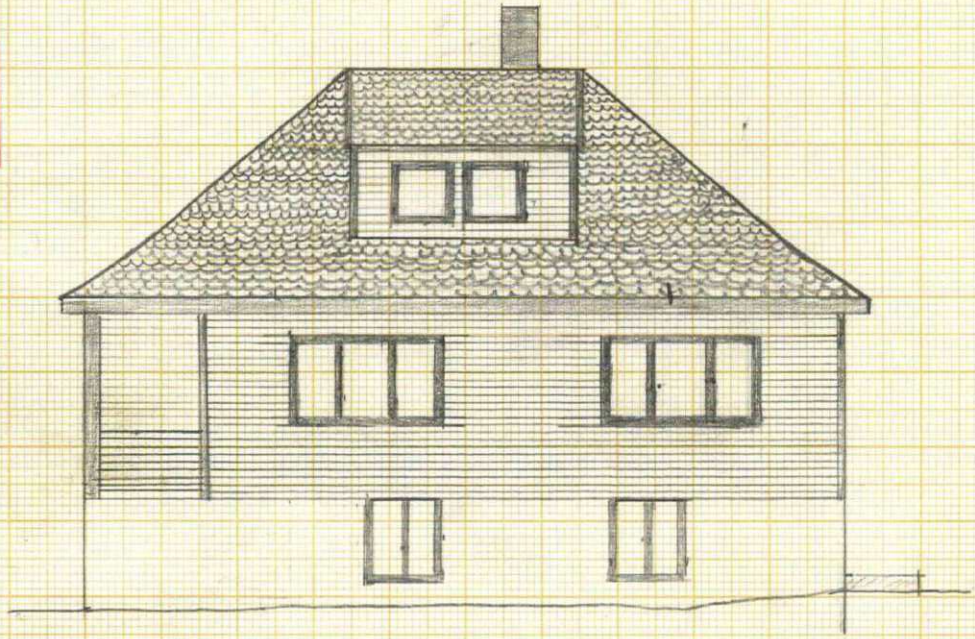
R. A. MM-PAPIR A-4

FASADE NORD



SOLA KOMM/TEKNISK ETAT
Saksid
J.nr
- 6 SEPT. 2001
SB
Arkiv

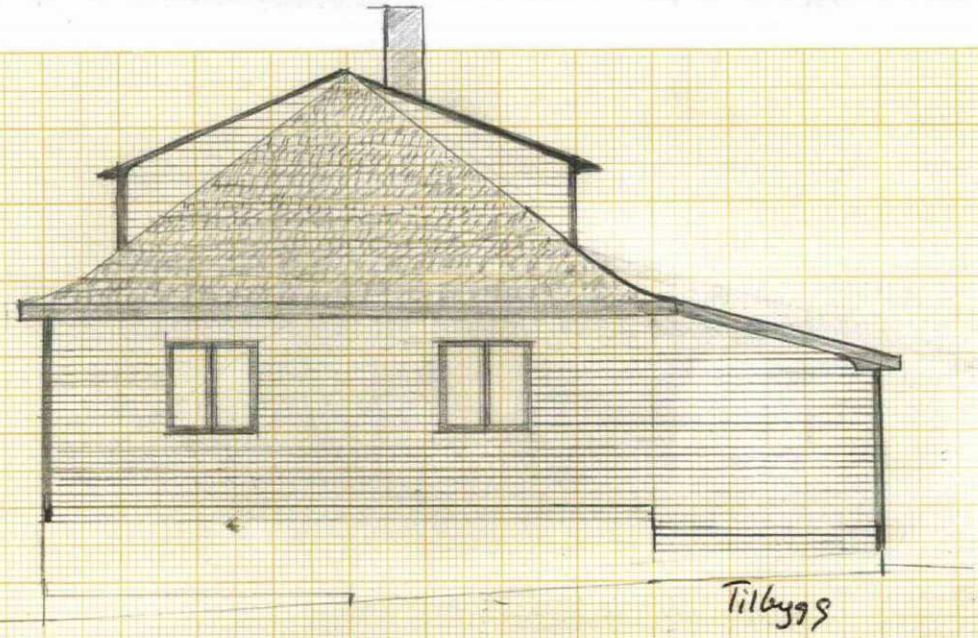
FASADE SØR



PROSJEKT: BREGNEVEIEN 16
TILBYGG
FASADE NORD OG
FASADE SØR
MÅL 1:100

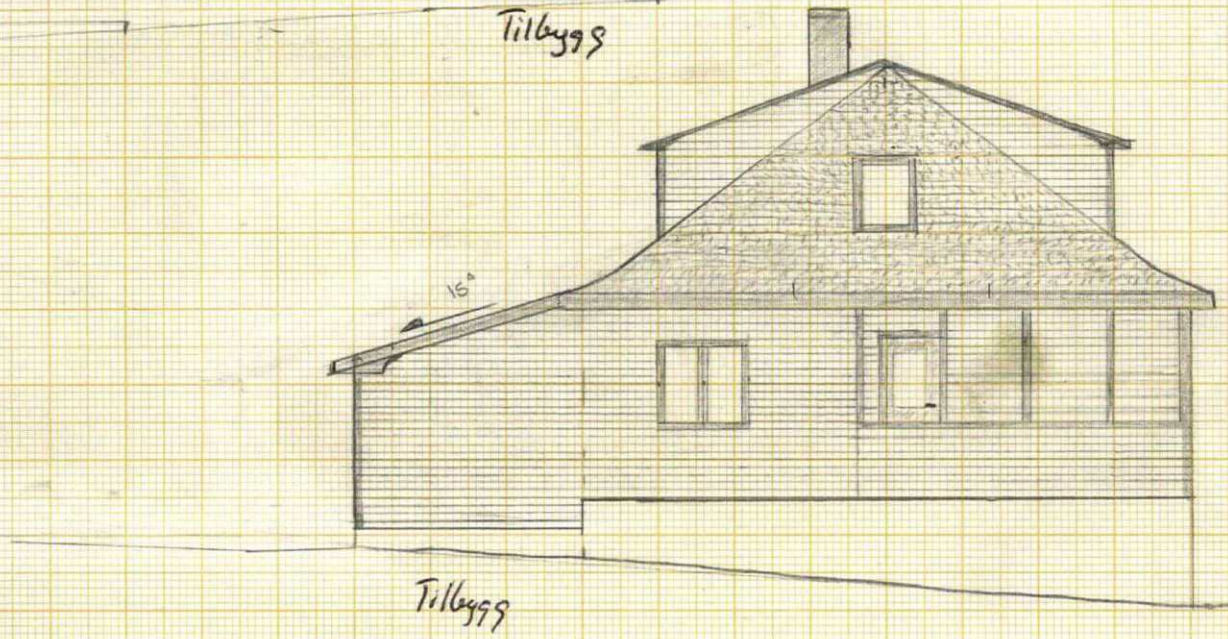
VEDLEGG D4

R.A. NM PAPIR A-4



FASADE ØST

SOLA KOMM/TEKNISK ETAT
Saksbl
J.nr
- 6 SEPT. 2001
SB
Arkiv



FASADE VEST

PROSJEKT: BREGNEVEIEN 16
TILBYGG
FASADE ØST OG
FASADE VEST
MÅL: 1:100

VEDLEGG D3

R.A. MM-PAPIR A-4

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:
Bregnevegen 16, 4056 Tananger
Gnr. 5, Bnr. 36, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
301260134

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Joakim Vier

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 400 13 183

E-post: joakim.vier@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.
