

aktiv.



Nordre Hogstadveg 98, 4055 SOLA

Særpreget enebolig m/ kledning i sibirsk lerk & godkjent hybel. 6 sov / 3 stuer / 3 bad.



Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

Svend Tjelta

Mobil 980 17 222

E-post svend.tjelta@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sola

Sandesletta 21 A, 4050 Sola. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 150 000,-
Omkostn.: Kr 179 990,-
Total ink omk.: Kr 7 329 990,-
Selger: Jorunn Andersen
Jan Inge Andersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 241/271 kvm
Tomtstr.: 518.3 m²
Soverom: 6
Antall rom: 10
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 60
Oppdragsnr.: 1406240008

Særpreget enebolig m/ kledning i sibirsk lerk & godkjent hybel. 6 sov / 3 stuer / 3 bad.

Enebolig med godkjent hybel og pen utsikt! Landlig beliggenhet ca. 7min fra Sola.

- * Garasje + to carporter.
- * 6 soverom (+ bod med vindu)
- * 3 bad + gjestetoalett.
- * Biinngang/vaskerom.
- * 3 stuer.
- * Kjøkken/allrom.
- * Byggegodkjent hybel med brannør i mellom hoveddel og hybel. Her velger du selv om du leier denne ut og får inn skattefrie inntekter, eller om du har behov for å bruke denne delen selv. Uansett lar det seg fort gjøre å omstille for et endret behov.
- * Eget uteområde og p-plass til hybel.
- * Vannbåren gulvvarme i alle rom foruten teknisk rom i underetasjen. Vannbåren varme er tilkoblet luft til vann varmepumpe.
- * Husets kledning er i vedlikeholdsfri sibirsk lerk. En eksklusiv tresort som eldes i grått og som trenger minimalt med vedlikehold.
- * Store vindusflater med flott utsikt utover marker og mot Harfsfjord.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	97
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 241 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 271 m²

TBA: 68 m²

Enebolig med hybel

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m² Underetasje hoveddel: Gang, 2 boder, vaskerom, bad og soverom.

Underetasje hybel: Bad/vaskerom, soverom og kjøkken/stue.

1. etasje

BRA-i: 83 m² Entré/gang, biinngang/vaskerom, gjestetoalett, soverom, kjøkken/allrom og stue.

2. etasje

BRA-i: 81 m² Gang, loftstue, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m²

2. etasje

6 m²

Garasje med bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

518.3 m²

Tomtebeskrivelse

Nydelig opparbeidet tomt med gårdsrom belagt med marktegl. Støpt gulv i carport og i garasje.

Åpen terrasse og terrasse med halvtak belagt med terrassebord. Videre har man gressplen ned på baksiden av boligen mot uteområdet som har vært tilegnet hybelen. Uteområdet til hybelen er belagt med belegningsstein.

Beliggenhet

Hogstad ligger idyllisk til på grensen i mellom Sola og Tananger. Her har man et frittliggende boligfelt med nærhet til natur og beitemark, samtidig som det kun er ca. 7 minutters kjøretur til Sola i den ene retningen og Tananger i den andre.

Feltet er bestående av større eneboliger og er hovedsaklig oppført i perioden fra ca. 2005 - 2010.

Hafrsfjord ligger i kort gangavstand fra feltet, og fra uteområdet, stuen og loftstuen har man utsikt ned mot Hafrsfjord.

Sømme barnehage og Sola skole ligger ca. 2 km fra boligen.

Gode bussforbindelser mot Sola, Sandnes og Stavanger fra Tanangervegen.

Adkomst

Se kart og beskrivelse i finn-annonsen.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørdsdal

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

1. etasje: Entré/gang, biinngang/vaskerom, gjestetoalett, soverom, kjøkken/allrom og stue.

2. etasje: Gang, loftstue, bad og 3 soverom.

Underetasje hoveddel: Gang, 2 boder, vaskerom, bad og soverom.

Underetasje hybel: Bad/vaskerom, soverom og kjøkken/stue med utgang til eget uteområde.

Garasje m/bod på totalt ca. 30m².

2 carporter. Én ved inngangsparti til hoveddelen og én ved inngangspartiet til hybelen.

Standard

Velkommen til Hogstad og en stor, flott enebolig med utstrakt bruk av kvalitetsmaterialer.

Boligen stod ferdig oppført i 2007 og fremstår som solid og gjennomført. Husets kledning er i vedlikeholdsfri sibirsk lerk, en eksklusiv tresort som eldes i grått og som trenger minimalt med vedlikehold. Videre har man byggegodkjent hybel med brannør i mellom slik at man selv velger om man vil leie denne ut eller bruke arealet selv. Vannbåren gulvvarme i alle rom i boligen (foruten teknisk rom) er tilknyttet luft til vann varmepumpe. Dette sørger for energieffektiv og behagelig oppvarming av boligen.

Garasje med bod i tillegg til to carporter.

Utvendig har man gårdsrom belagt med nydelig marktegl. Levegg inn til åpen terrasse og terrasse med takoverbygg gjør at man alltid har et lunt uteområde. Dette streker seg ned over et par forskjellige nivå til gressplenen som går ned til uteområdet tilknyttet hybelen.

Man kommer inn i en romslig entré/gang belagt med skifer på gulv. Gjestetoalett med adkomst fra gangen. Vannbåren gulvvarme i hele etasjen.

Praktisk biingang/vaskerom belagt med skifer som leder inn til kjøkken/allrom.

Kjøkkenet er meget romslig, belagt med skifer på gulv, har gode vindusflater og er innredet med en solid kjøkkeninnredning levert av Skandinavia kjøkken med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin levert av Siemens. Integrerte hvitevarer samt side-by-side kjøleskap medfølger i handelen. Meget gode arbeidsflater og svært god skaplass på kjøkkenet.

Stue vinkelstue med parkett på gulv, malte veggflater og panel med spotter i tak. Nydelig, solid klebersteinsovn som strengt tatt er mest for kosens skyld - for med vannbåren gulvvarme i hele boligen vil behovet for ytterligere oppvarming være begrenset.

God plass til flere sittegrupper i stuen, og fra hjørnevinduene har man en flott utsikt i retning Harfsfjord hvor flyene også seiler forbi i siste del av innflygingen over Sola sjø.

Det første soverommet har man også i denne etasjen. Rommet er innredet og brukt som et gjesterom/arbeidsrom, og er det første av i alt 6 godkjente soverom i boligen.

Opp i 2. etasje har man en stor, luftig stue med god takhøyde og panel i tak. Store vindusflater med nydelig utsikt mot Harfsfjord.

3 gode soverom i denne etasjen, hvorav hovedsoverommet har en god walk-in garderobe før man kommer inn på soverommet.

Stort og pent bad rom med både dusj og badekar, vegghengt wc samt vask i romslig seksjon. Et tidløst og pent bad, helfliset med varme i gulv.

Ned i underetasjen har man i egen del gang, soverom, bod, bad og teknisk rom. Badet er opparbeidet med belegg på gulv og våtromstapet på vegg. Vegghengt wc, dusjnisje og vask i seksjon.

Stort soverom og god lagring i to boder.

Utenfor hybelen har man egen parkeringsplass i carport samt uteområde belagt med belegningsstein.

Kjøkken og stue i åpen løsning med god plass til sittegruppe og spiseplass. Kjøkken med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

Vannbåren gulvvarme i hybelen i tillegg til varmpumpe i stuen.

Romslig soverom med god garderobe i innhukk, og bad belagt med belegg på gulv.

Badet er innredet med vegghengt wc, vask i seksjon og dusjnisje.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Drenering: Det registreres manglende toppliste / klemliste på grunnmursplast. Anbefalte tiltak: Anbefaler å etablere toppliste / klemliste på grunnmursplast.

Balkong, terrasse, platting: Det registreres stedvis råteskade i terrassebord.

Rekkverkshøyde på balkong er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak: Anbefaler å bytte terrassebord med råteskade.

Yttervegger: Det registreres stedvis sprekker i nedre kant på kledningsbord.

Toalettrom: Det er ikke etablert dreneringsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne. Anbefalte tiltak: Anbefaler å etablere dreneringsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektriske anlegget. Anbefalte tiltak: Anbefaler å fremskaffe samsvarserklæring på elektriske anlegget og gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme: Det registreres utett bunn i fordelerskap til gulvvarme i u-etg, 1-etg og loft. Anbefalte tiltak: Det anbefales å montere tett bunn i skap med drenering evt. waterguard. Dette for å unngå skader i konstruksjon ved evt. lekkasje i fordelerskap.

Våtrom:

Bad leilighet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert dreinsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne og det mangler dusjforheng / dør. Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Anbefaler å etablere dreinsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne og montere dusjforheng / dør.

Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektriske anlegget. Anbefalte tiltak: Anbefaler å fremskaffe samsvarserklæring på elektriske anlegget og gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme. Oppsummering: Det registreres utett bunn i fordelerskap til gulvvarme i u-etg, 1-etg- og loft. Anbefalte tiltak: Det anbefales å montere tett bunn i skap med drenering evt. waterguard. Dette for å unngå skader i konstruksjon ved evt. lekkasje i fordelerskap.

Våtrom: Bad leilighet. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert dreinsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne og det mangler dusjforheng / dør. Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Anbefaler å etablere dreinsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne og montere dusjforheng / dør.

Våtrom: Bad u-etg. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert dreinsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne, løs dusjstang og lekkasje i dusjslange. Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Anbefaler å etablere dreinsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne, feste dusjstang og bytte dusjslange.

Våtrom: Bad loft. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert dreinsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne, løs dusjstang og lekkasje i dusjslange. Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Anbefaler å etablere dreinsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne, feste dusjstang og bytte dusjslange.

Våtrom: Vaskerom Oppsummering av overflater: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Forhold som har fått TG3:

Støttemur: Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt

underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Anbefalte tiltak: Anbefaler å etablere rekkverk der det mangler, rette opp rekkverk v/ vei og bytte råteskadet bord i blomsterkasser på murer. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse/Altibox.

Parkering

God parkering i garasje, carport samt i eget gårdsrom belagt med marktegl.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se <https://www.dsa.no>.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme fra el-kjel tilkoblet luft til vann varmepumpe.

Gulvvarmen er lagt i alle rom i 1. etasje, alle rom i 2. etasje og alle rom foruten teknisk rom i underetasjen.

Peis i stue i 1. etasje. Varmepumpe i stue i hybelen.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 150 000

Kommunale avgifter

Kr 20 131

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 671 693

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 352 434

Formuesverdi sekundær år

2022

Velavgift

Kr 3.000,- pr år. Faktureres halvårlig.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 60 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1124/9/60:

17.08.2005 - Dokumentnr: 7207 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:7 Bnr:15

Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:7 Bnr:33

Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:9 Bnr:4

Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:9 Bnr:8

Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:9 Bnr:38

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2007 - Dokumentnr: 819863 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2004 - Dokumentnr: 10943 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:9 Bnr:28

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.09.2011.

Det foreligger tillatelse til tiltak (bod og levegg med halvtak) datert 06.07.2010.

Det foreligger ikke ferdigattest for bod og levegg. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.09.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende planer:

PlanID 202201 - Kommuneplan for Sola 2023-2040.

Delareal 280 m2. KP HensynsonenavnH430. KP Infrastruktur Rekkefølgekrav infrastruktur.

Delareal 518 m2. Arealbruk. Boligbebyggelse, Nåværende.

Delareal 518 m2. KP HensynsonenavnH220. KP Støy Gul sone iht. T-1442.

Delareal 518 m2. KP HensynsonenavnH130. KP Sikring Byggeforbud rundt veg, bane og

flyplass.

PlanID 0316 - Hogstad Nord Boligfelt.
Delareal 27m². Frisiktsone.

Reguleringsplan under arbeid i nærheten:
PlanID 202207 - Detaljregulering for forsyningsledning Grannes - Nordre Vardåsen.

Adgang til utleie

Hybel i underetasjen er godkjent som rom for varig opphold og kan lovlig leies ut.

Hybel er byggegodkjent som hybel med direkte adkomst fra hoveddel til hybel, men ihht reguleringsplan kan den ikke seksjoneres ut som en separat enhet.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

7 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

178 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

179 990 (Omkostninger totalt)

195 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

197 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 329 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 345 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 347 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 179 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport.

Egenerklæringsskjema.

Ferdigattest enebolig og garasje datert 07.09.2011.

Plan- og fasadetegninger datert 19.10.2005.

Tillatelse til tiltak (bod og levegg med halvtak) datert 06.07.2010.

Tegning bod og halvtak.

Grunnkart.

Ledningskart.

Eiendomskart.

Reguleringskart.

Kommuneplankart.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 5.900,- og markedsføringspakke kr 17.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Svend Tjelta

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

svend.tjelta@aktiv.no

Tlf: 980 17 222

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sola , Sandesletta 21 A

4050 Sola

Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

09.10.2024



Nordre Hogstadveg 98 presenteres av Svend Tjelta /Aktiv Eiendomsmegling



Boligen er kledd i sibirsk lerk. En eksklusiv tresort som eldes i grått og som trenger minimalt med vedlikehold



Romslig gårdsrom belagt med marktegl. Garasje med bod og to carporter.



Åpen terrasse og halvtak som gjør at festlighetene ikke avbrytes selv om et regnskyll treffer.

Fra boligen har man flott utsikt ned mot Hafrsfjord, i tillegg til at man herfra ser flyene gli forbi i siste del av innflygingen over Sola sjø.



Gjestetoalett med skifer på gulv.

Entré/gang med skifer på gulv og god plass til å henge fra seg.





Stuen har et klassisk uttrykk med solid parkett på gulv, malte veggflater og paneltak med spotter.



Utsikt fra stuen mot Hafrsfjord.



Stort kjøkken/allrom med skifer på gulv og spotter i tak.

Integrerte hvitevarer samt side-by-side kjøleskap medfølger i handelen. Meget gode arbeidsflater og svært god skaplass på kjøkkenet.





Solid kjøkkeninnredning levert av Skandinavia kjøkken med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin levert av Siemens.



Store vindusflater og utgang fra kjøkkenet til terrassen.

Biinngang/vaskerom med skifer på gulv.

Soverom 1 av totalt 6 godkjente soverom.





Opp i 2. etasje med gode vindusflater i trapperommet som gir mye naturlig lys.



Stor, luftig loftstue med parkett på gulv og god takhøyde.



Lys og pen stue med flott utsikt fra store vindusflater.



Nydelig utsikt fra loftstuen.



Klassisk og pent baderom i 2. etasje med både badekar og dusjnisje. Helfiset med varme i gulv.



Vegghengt wc og vask i stor seksjon. Balansert ventilasjonsanlegg.



Soverom 2 av totalt 6 soverom i boligen.



Soverom 2 av totalt 6 soverom i boligen.



Soverom 3 av totalt 6 soverom i boligen.



Soverom 4 av totalt 6 soverom i boligen.



Underetasje hoveddel: Soverom 5 av totalt 6 soverom i boligen.



Underetasje hoveddel: Baderom med belegg på gulv.



Underetasje hybel: Kjøkken og stue i åpen løsning med gode vindusflater og utgang til eget uteområde.



Underetasje hybel: Kjøkkeninnredning med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin som medfølger i handelen.



Underetasje hybel: Vannbåren gulvvarme og varmepumpe i hybelen.



Underetasje hybel: Soverom 6 av totalt 6 soverom i boligen.



Underetasje hybel: Bod med vindu.



Underetasje hybel: Baderom med belegg på gulv.



Underetasje hybel: Egen innkjørsel med carport samt uteområde belagt med belegningsstein.



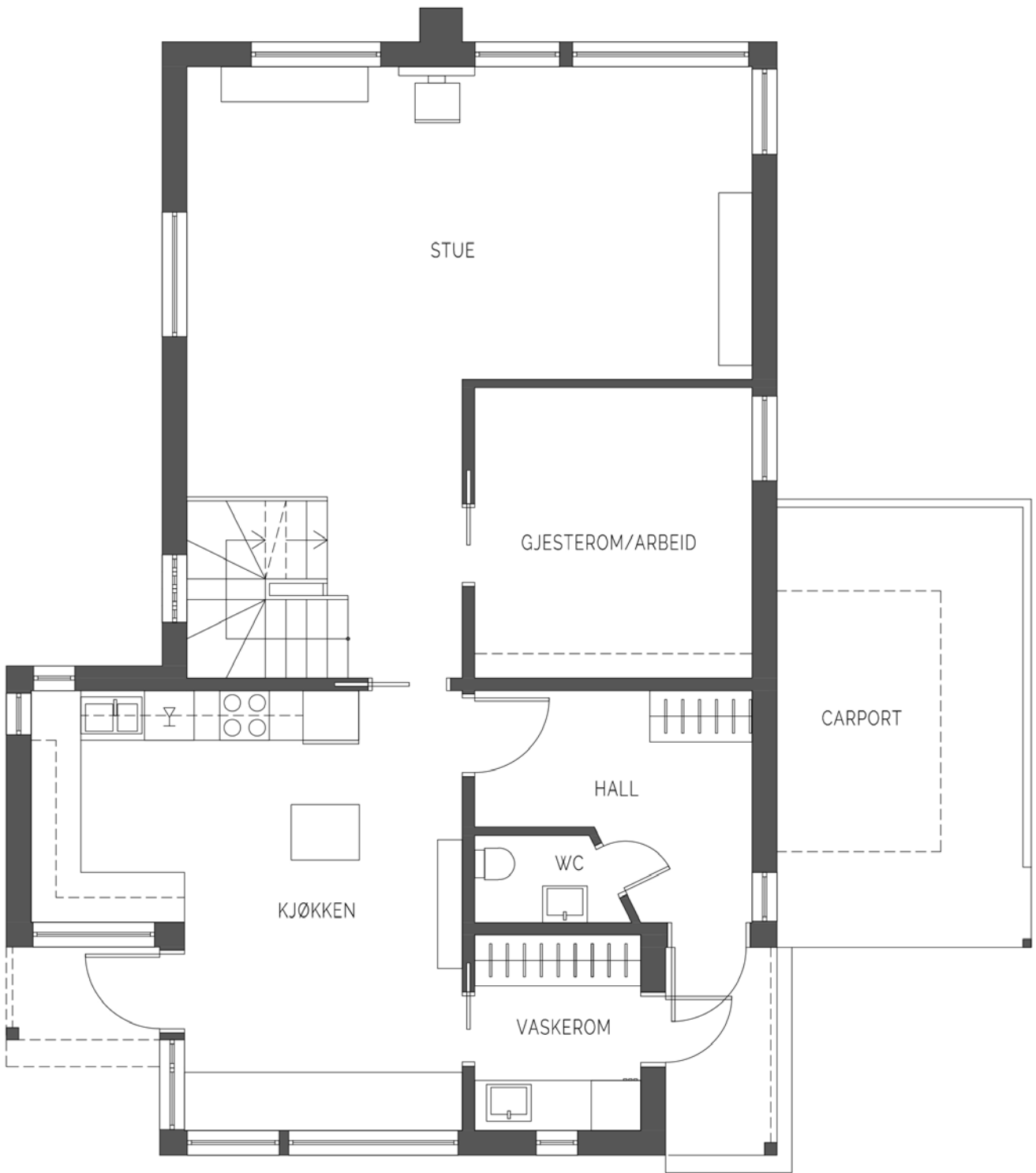
Underetasje hybel: Egen innkjørsel med carport samt uteområde belagt med belegningsstein.

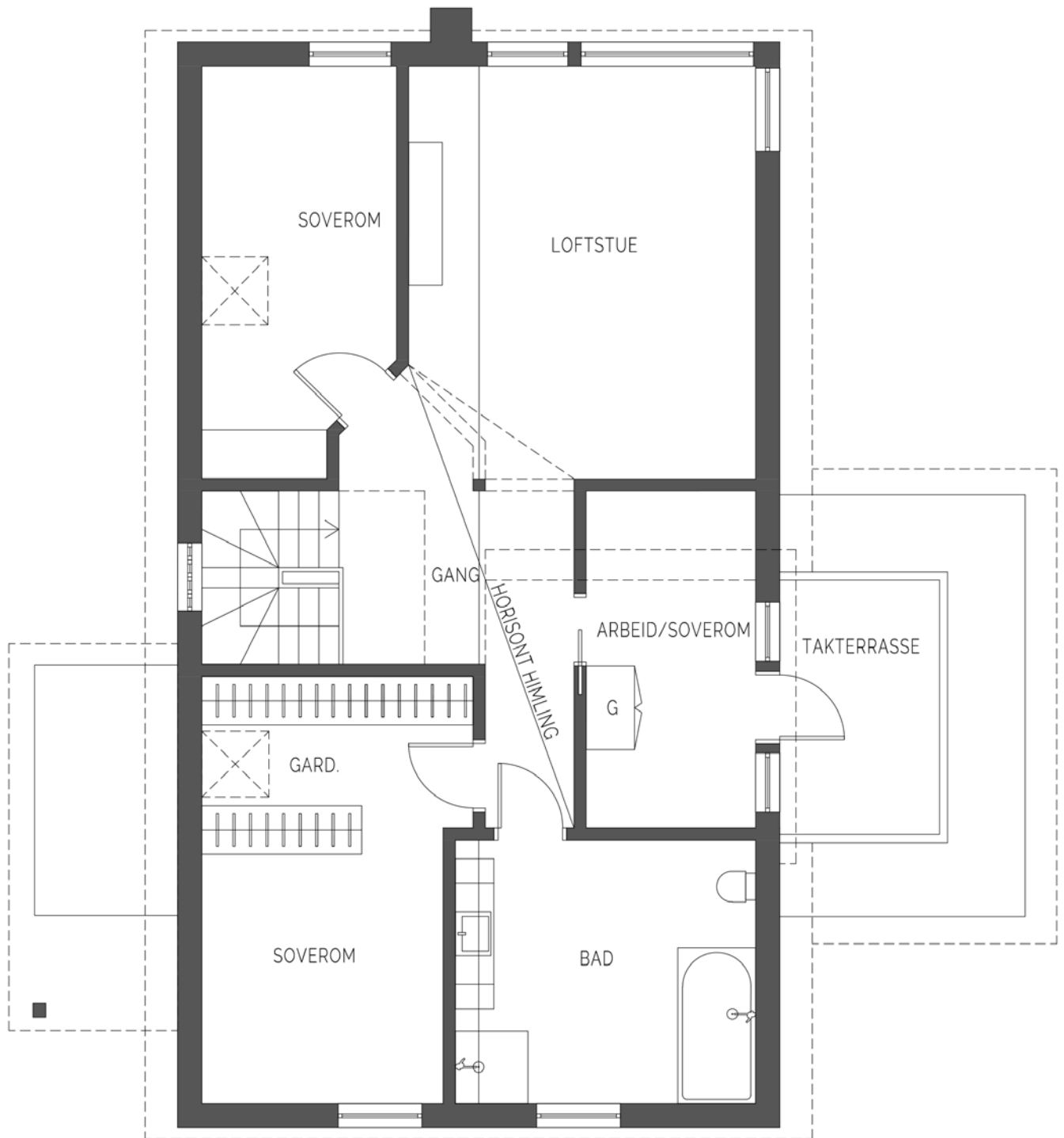


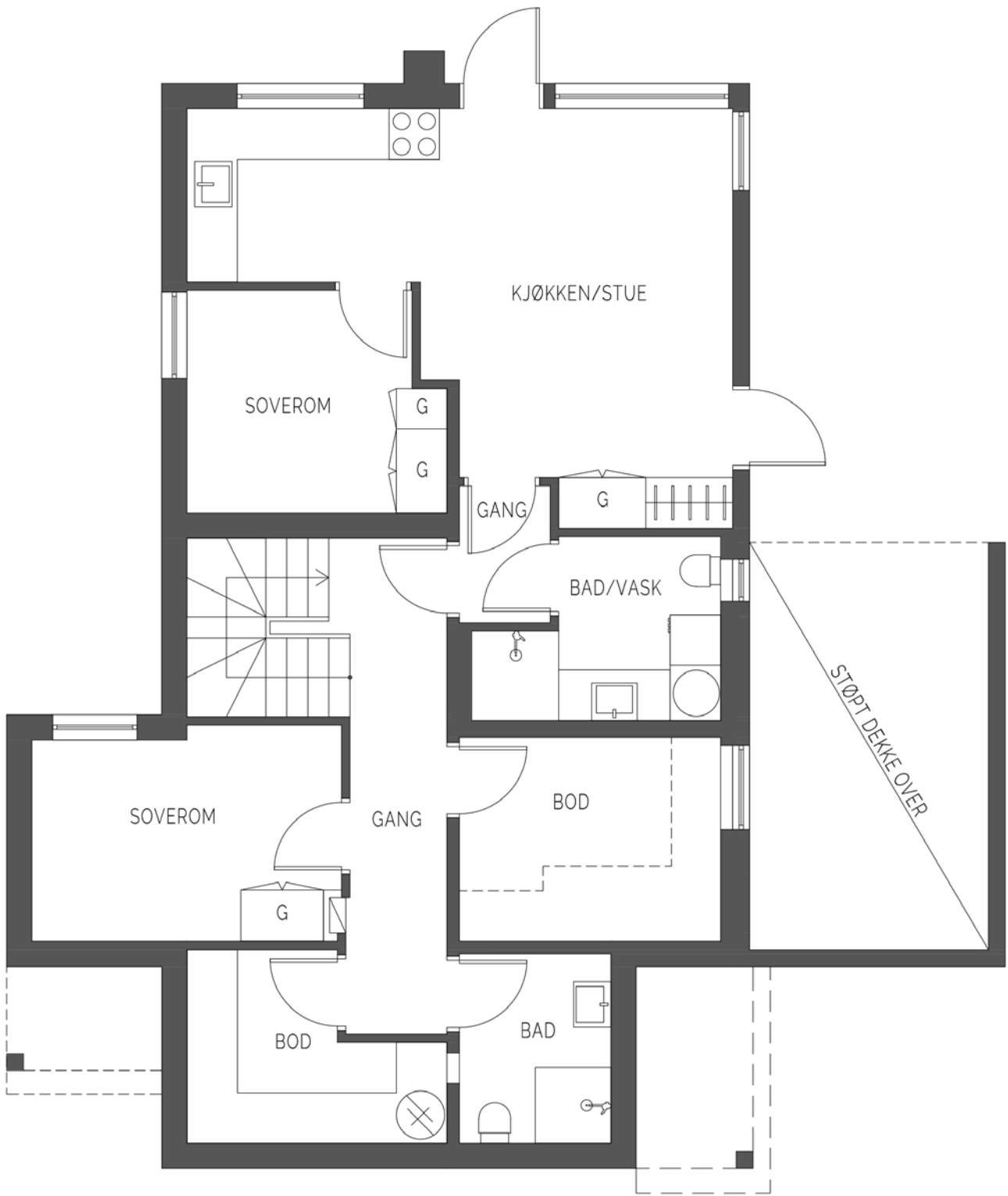
Terrasse på to nivåer som leder ned til gressplenen.



Flott bolig beliggende i et landlig boligfelt hvor man har kort avstand til Sola og Tananger. Gode bussforbindelser fra Tanangerveien.







Vedlegg

Nordre Hogstadveg 98 4055 SOLA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2007

BRA: 241 m²

BRA-i: 241 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

31

TG-2

14

TG-3

1

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22630>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere rekkverk der det mangler, rette opp rekkverk v/ vei og bytte råteskadet bord i blomsterkasser på murer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende topplst / klemlst på grunnmursplast.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere topplst / klemlst på grunnmursplast.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskade i terrassebord.

Rekkverkshøyde på balkong er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte terrassebord med råteskade.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis sprekker i nedre kant på kledningsbord.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert dreneringsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere dreneringsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fremskaffe samsvarserklæring på elektriske anlegget og gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme

Oppsummering

Det registreres utett bunn i fordelerskap til gulvvarme i u-etg, 1-etg- og loft.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere tett bunn i skap med drenering evt. waterguard. Dette for å unngå skader i konstruksjon ved evt. lekkasje i fordelerskap.

Våtrom: Bad leilighet

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert drenering for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner og det mangler dusjforheng / dør.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å etablere drenering for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner og montere dusjforheng / dør.

Våtrom: Bad u-etg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert drenering for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner, løs dusjstang og lekkasje i dusjslange.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å etablere drenering for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner, feste dusjstang og bytte dusjslange.

Våtrom: Bad loft

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert drengs pning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne, l s dusjstang og lekkasje i dusjslange.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler   etablere drengs pning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne, feste dusjstang og bytte dusjslange.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig   kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.9.2024

Rapportdato
24.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Jan Inge Andersen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Jorunn Andersen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal

Telefon: 48422402

Firma: Takst Rogaland AS

Epost: post@takst-rogaland.no

Adresse: Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg



Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Nordre Hogstadveg 98, 4055 Sola

Kommunenr: 1124

Gårdsnr: 9

Bruksnr: 60

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2007 - I følge eier

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hogstad i Sola kommune.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Ytterdør i malt utførelse, nordan vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt parkett, laminat, belegg og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte / malte overflater.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater og malt panel.

Profilerte hvite innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Høiax dobbelmantlet bereder. Høiax 120 ltr vvb. i leilighet, villavent sentralstøvsuger og villavent balansert ventilasjons system.

Downlights på kjøkken / stue og gang 1 etg.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe i leilighet, vedovn og vannboren gulvvarme i alle rom utenom teknisk rom u-etg.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje i overflater, skade i gulv på kjøkken i leilighet, løse dørhåndtak og innerdører tar stedvis i karm.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasje m/ utvendig bod og carport.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	241	241	0	0	68
Garasje m/ utvendig bod	30	0	30	0	0
Totalt m²	271	241	30	0	68

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	77	77	0	0	0
1. etasje	83	83	0	0	62
Loft	81	81	0	0	6
Totalt m²	241	241	0	0	68

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	77	71	6	Gang, bad, 2 soverom. Leilighet: Gang, bad, soverom og åpen stue / kjøkken løsning.	Teknisk rom / bod
1. etasje	83	83	0	Gang, toalettrom, vaskerom, soverom, kjøkken og stue.	
Loft	81	81	0	Gang, loftstue, bad og 3 soverom.	
Totalt m²	241	235	6		

Bygning: Garasje m/ utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje m/ utvendig bod	30	0	30	0	0
Totalt m²	30	0	30	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det etablert carport på 14 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres manglende toppliste / klemliste på grunnmursplast.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere toppliste / klemliste på grunnmursplast.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.	

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein og støpt betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere rekkverk der det mangler, rette opp rekkverk v/ vei og bytte råteskadet bord i blomsterkasser på murer.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Sørøst vendt terrasse på 62 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra kjøkken.	
Sør vendt balkong på 6 kvm. utgang via balkongdør fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning**TG-2**

Det registreres stedvis råteskade i terrassebord.

Rekkverkshøyde på balkong er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte terrassebord med råteskade.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse, nordan vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

6.7 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det registreres stedvis sprekker i nedre kant på kledningsbord.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dovre vedovn plassert i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
--	-------------

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilsyn / feiing. Anbefaler å få dette utført.

6.15 Kjøkken: Leilighet

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
---	-------------

Kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, vaskeum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, og oppvaskemaskin .

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-1
--------------------------------	-------------

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
---	-------------

Scandinavia kjøkken m/ profilerte fronter i tre, stein benkeplate, dobbel vaskeum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, granitt fliser mellom benkeplate og overskap, side by side kjøleskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskemaskin.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-1
--------------------------------	-------------

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner.	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2015.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektriske anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fremskaffe samsvarserklæring på elektriske anlegget og gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.23 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
U- etg: alle rom utenom teknisk rom / bod	
1- etg: alle rom	
loft: alle rom	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Ja
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Det registreres utett bunn i fordelerskap til gulvvarme i u-etg, 1-etg- og loft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere tett bunn i skap med drenering evt. waterguard. Dette for å unngå skader i konstruksjon ved evt. lekkasje i fordelerskap.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Fujitsu luft til luft varmpumpe plassert i leilighet.	
Fujitsu luft til vann varmpumpe koblet til vvb. i teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fujitsu luft til luft varmpumpe i leilighet montert 2020	
Fujitsu luft til vann varmpumpe montert 2021	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Anbefaler service på varmpumper.	

6.25 Varmtvannsbereder: Leilighet

Plassering bereder
Bad

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
120 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Villavent aggregat	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service av anlegget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er i tillegg til balansert ventilasjon luftespalter i vindu. (leilighet har ikke balansert ventilasjon)	

6.27 Våtrom: Bad leilighet

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og vegger	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og dusjnisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert dreinsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sistene og det mangler dusjforheng / dør.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å etablere dreinsåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sistene og montere dusjforheng / dør.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Våtrom: Bad u-etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert drengåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sistene, løs dusjstang og lekkasje i dusjslange.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å etablere drengåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sistene, feste dusjstang og bytte dusjslange.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.29 Våtrom: Bad loft

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, badekar og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert drenering for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner, løs dusjstang og lekkasje i dusjslange.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å etablere drenering for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner, feste dusjstang og bytte dusjslange.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

6.30 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sola	
Oppdragsnr.	
1406240008	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Inge Andersen	Jorunn Andersen
Gateadresse	
Nordre Hogstadveg 98	
Poststed	Postnr
SOLA	4055
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	0771397

Document reference: 1406240008

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JIA, JA

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Hybelleilighet i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1406240008

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Inge Andersen	0f9d8f994de405b2dcca713 6fd2d10834cfcca98	29.08.2024 13:36:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorunn Andersen	0cad159e4a913e06e4af06 ac036e9ee92bf4f51	29.08.2024 13:39:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1406240008

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



Sola kommune
Virksomhet arealbruk

Jadarhus AS
Gamle Forusv. 6
4033 STAVANGER

Vår dato
07.09.2011
Saksbehandler
Ole Palmer Olsen, tlf. 51 65 34 11

Vår ref
Saksnr.: 11/3163-2
Deres ref.

Arkivkode
GNR 9/60

FERDIGATTEST

Tiltakets art: Enebolig og garasje.
Byggestedsadresse: Hogstad, tomt 8, gnr.9 bnr.60
Tiltakshaver: Jorunn og Jan Inge Hustveit
Ansvarlig søker: Jadarhus AS

Det vises til anmodning om ferdigattest datert. 01.09.2011

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at bygget er oppført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

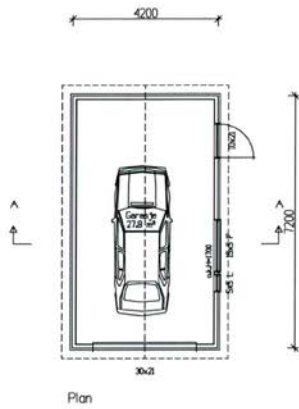
Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Ole Palmer Olsen
overingeniør

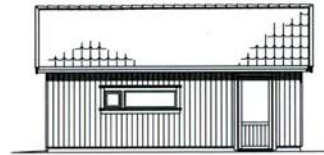
Kopi:
Virksomhet kommunalteknikk, her
Jorunn og Jan Inge Hustveit, Nordre Hogstadv. 98, 4050 SOLA

Postadresse	Telefon	E-post	Org.nr
Pb. 99, 4097 SOLA	51 65 33 00	epost@sola.kommune.no	948243113

24 JAN, 2006



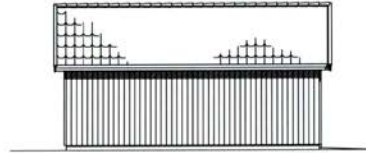
Fasade sør



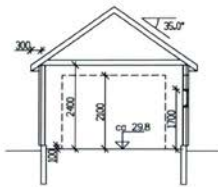
Fasade øst



Fasade nord



Fasade vest



Snitt A-A

Gr.fl. = BYA = 30,24 m²

Garasje

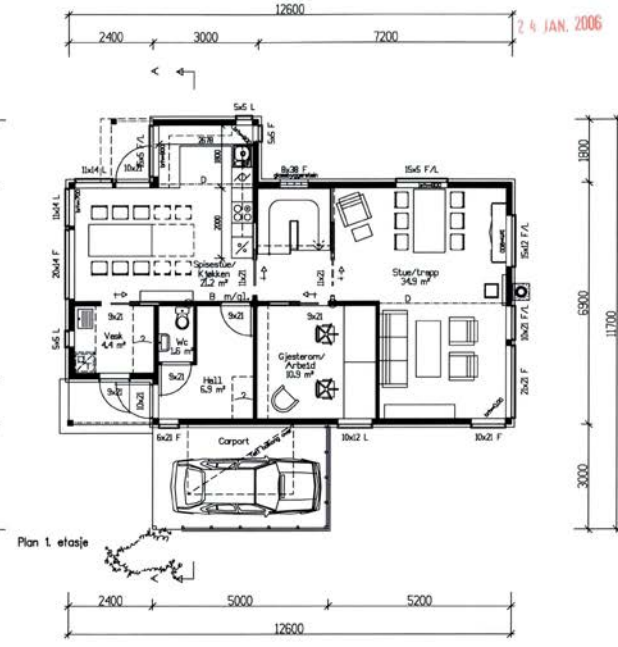
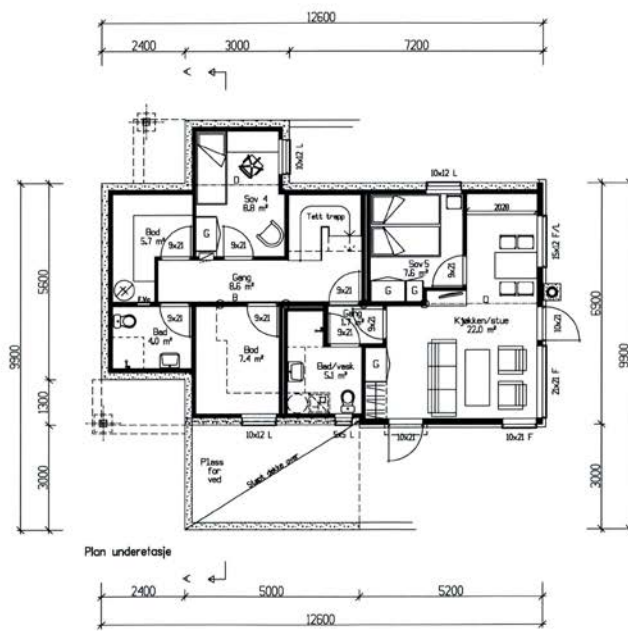
TILTAKSHAVER: Jan Inge Andersen		JADARHUS	
BYGGEPLASS: Høgstod, tomt 8		Garné Forusvei 6, 4033 STAVANGER	
KOMMUNE: Solo		Tlf: 51 81 93 20 Fax: 51 81 93 21	
Gnr: 9 Bnr: 60		www.jidarhus.no	
Tegn: HMB	Arkitekt:	Hustypen:	
Dato: 19.10.05	Tegning: 501	GARASJEN	
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.: ANGA		

© 2005 JADARHUS

TEGNINGEN PÅ HÅNDEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SØYR DÅ HUS TEIENING AS SÅK MEDVERKER I

SD = Syttig drøgt
 D = Skjult drøgt
 B = Børnegg
 L = Lyspanel 1 m²
 R = Rømningsvindu

Tegning viser ikke eventuelle
 utføringer av vegger / innredninger og sand-feringer
 for vannledningsnett med vannrennning.



Planer

A serket baltg 85 cm 16.12.05 HMB

TILTAKSHAVER: Jan Inge Andersen	
BYGGEPLASS: Hogstad, tomt 8	
KOMMUNE: Solo	G.nr: 9 B.nr: 60
Tegner HMB	Arkitekt: Hovard Mellich-Bache
Dato: 19.10.05	Tegning: 504
Målest: 1 : 100	Prosjekt nr.: anja

JADARHUS
 Garde Foruvel 6, 4033 STAVANGER
 Tlf: 51 81 93 20 Fax: 51 81 93 21

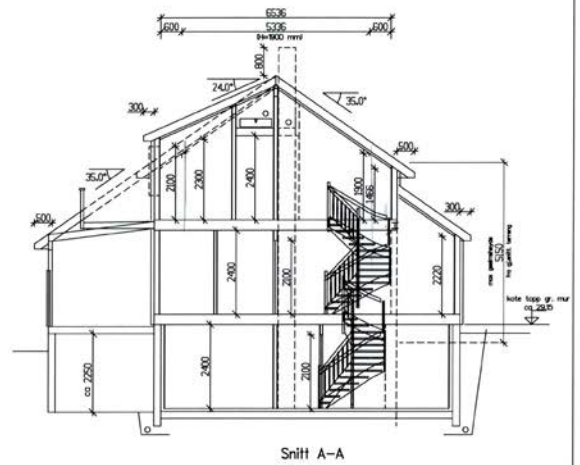
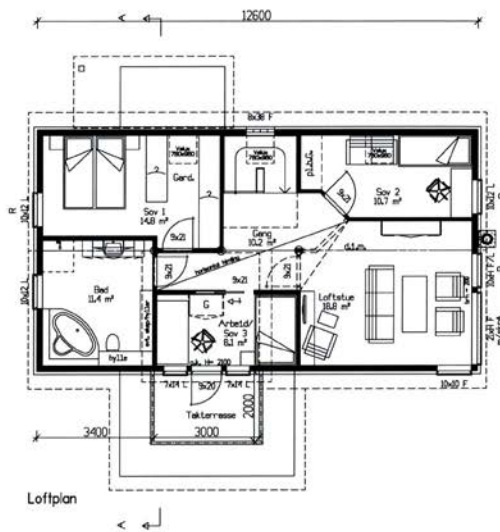
Arkitektfirma **IDÉ & HUS**

TEGNINGEN HAR IKKE VÆRT HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BORTTRES VED UTTVÆRSEL AV ARBEID SOM DET HAR TILGANG AS BOK MEDVOKER L

24 JAN. 2006

Bygningens høydeklassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringsstadiet. Endelig høydeklassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeklassering / utførelse på byggeplass.

Mål og størrelse i henhold til byggetegning. Gjensidig sjekke og målestørrelse! Mål skal utføres for veggtopp/ramme/innrammingslinje og forstøt og tegningens er latter!



- SD = Synlig drøyer
- D = Skjult drøyer
- B = Bernevegg
- 1 = Lysareal 1 m²
- R = Ramningvindu

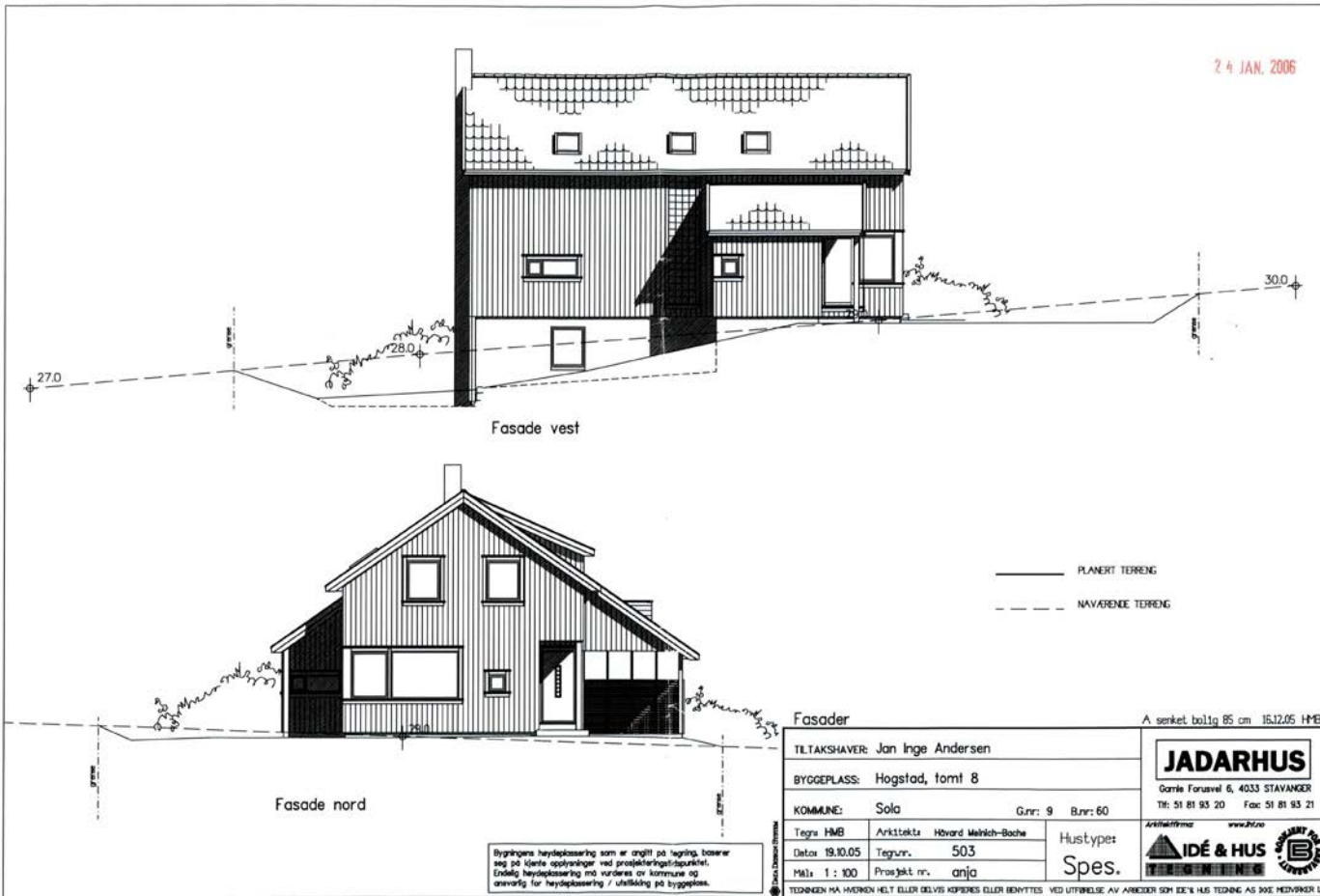
Tegning viser ikke eventuelle utførelse av vegger / takninger av hand-følgere for ventilasjon med varmefølgere.

Loffplan og snitt A serket baltg 85 cm 16.12.05 HPE

TILTAKSHAVER: Jan Inge Andersen		JADARHUS Gardi Foruvel 6, 4033 STAVANGER Tlf: 51 81 93 20 Fax 51 81 93 21 www.jadaru.no
BYGGEPLASS: Hogstad, tomt 8		
KOMMUNE: Sola	Gnr: 9 Bnr: 60	Hustypespes.
Tegner: HMB	Arkitekt: Håvard Melnich-Bache	
Dato: 19.10.05	Tegning: 505	
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.: anja	

TEGNENGEN MÅ HVORIN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BNYTTES VED UTFØRELSE AV ANBEIDEN SOM DEN HAR TILHØRT. AS ROE MEDVOKER L.

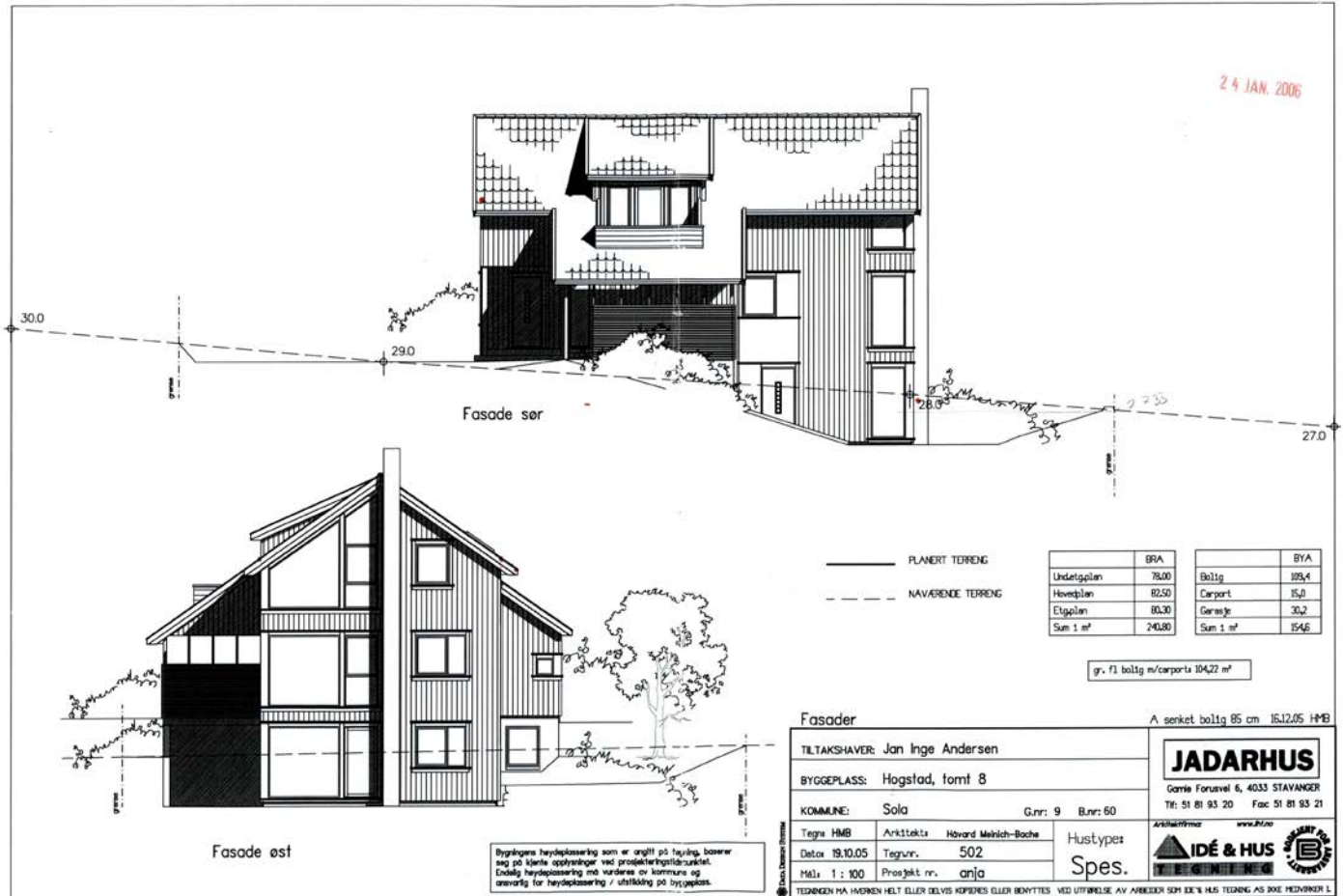
24 JAN, 2006



Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente oppmålinger ved prosjekteringsstadiet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utsløsing på byggeplass.

Fasader		A senket ballg 85 cm 15.12.05 HMB	
TELTAKSHAVER: Jan Inge Andersen			
BYGGEPLASS: Hogstad, tomt 8			
KOMMUNE: Sola		G.nr: 9 B.nr: 60	
Tegns HMB	Arkitekt: Håvard Melnich-Bache	Hustypes:	
Dato: 19.10.05	Tegnr.: 503	Spes.	
Målt: 1 : 100	Prosjekt nr.: anja		
<small>TEGNENGEN MÅ HVISNEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ANBEIDET SOM DENS HUS TEGNING AS DNE MEDVIRKER L</small>			

24 JAN. 2006



	BRA	BYA
Undetegplan	78,00	Bølg 109,4
Hovedplan	82,50	Carport 15,0
Etgplan	80,30	Garasje 30,2
Sum 1 m ²	240,80	Sum 1 m ² 154,6

gr. fl. bolig m/carport 104,22 m²

Fasader

A senket bolig 85 cm 16.12.05 HMB

TILTAKSHAVER: Jan Inge Andersen		
BYGGEPLASS: Hogstad, tomt 8		
KOMMUNE: Sola	G.nr: 9	B.nr: 60
Tegn: HMB	Arkitekts: Håvard Melrøh-Bache	Hustypes: Spes.
Dato: 19.10.05	Tegnr.: 502	
Mål: 1:100	Prosjekt nr.: anja	

JADARHUS
 Garris Forusvel 6, 4033 STAVANGER
 Tlf: 51 81 93 20 Fax: 51 81 93 21
 www.jf.no

IDÉ & HUS
 TEKNISKE Tjenester

Bygningens høydeplassering som er angitt på høyde, baserer seg på klare opplysninger ved prosjekteringsstadiet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstilling på byggeplass.

TEGNINGEN MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ANBEIDR SOM IDE & HUS TEGNING AS BOK MEDVIRKER I

Virksomhet arealbruk

Jan Inge Andersen Hustveit
Nordre Hogstadvei 98

4050 SOLA

Vår dato
06.07.2010
Saksbehandler
Gjertrud Weltzien

Vår ref
Saksnr.: 10/1105-4
Deres ref.

Arkivkode
GNR 9/60

DELEGERT BEHANDLING SAKSNR. DAR 410/10.

TILLATELSE TIL TILTAK gnr. 9, bnr. 60

Byggestedsadresse: Nordre Hogstadveg 98

Tiltakets art: Bod som tilbygg til garasje, og oppføring av levegg med halvtak

Tiltakshaver: Jan Inge Andersen Hustveit

Det vises til søknad mottatt her 12.05.2010.

Eiendommen er regulert til boligformål i "Reguleringsplan 0316 Mindre vesentlig endring Hogstad boligfelt."

Søknaden gjelder oppføring av en bod med et bruksareal på ca. 8 m² som tilbygg til garasje, samt levegg med overbygget halvtak på ca 24m² mot nabogrense til gnr 9, bnr 61.

Tiltakene betinger dispensasjon fra regulert byggegrense mot naboer.

Alle naboer er varslet og har samtykket til planene.

Plan- og bygningslovens § 19-2 anfører at dispensasjon fra reguleringsplan kan gis dersom hensynet bak planen ikke blir vesentlig satt til side.

I dette tilfellet vurderer bygningsmyndigheten det slik at dispensasjon kan gis. Den aktuelle eiendommen har lite uteplass med kvalitet på tomten, da største del av hagen vender mot nord, og søker har behov for et avskjermet område.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra regulert byggegrense for oppføring av bod og overbygget levegg som omsøkt.

Postadresse
Pb. 99, 4097 SOLA

Telefon
51 65 33 00

E-post
epost@sola.kommune.no

Org.nr
948243113

Begrunnelse for at dispensasjon kan gis er at hensynet bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og søker vil få en hensiktsmessig utnyttelse av tomten. Det er i vurderingen også lagt vekt på at samtlige naboer har samtykket til planene.

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.

Byggesakseksjonen skal varsles når byggearbeidene er ferdige.

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

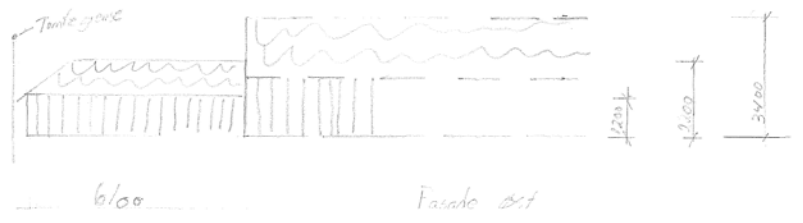
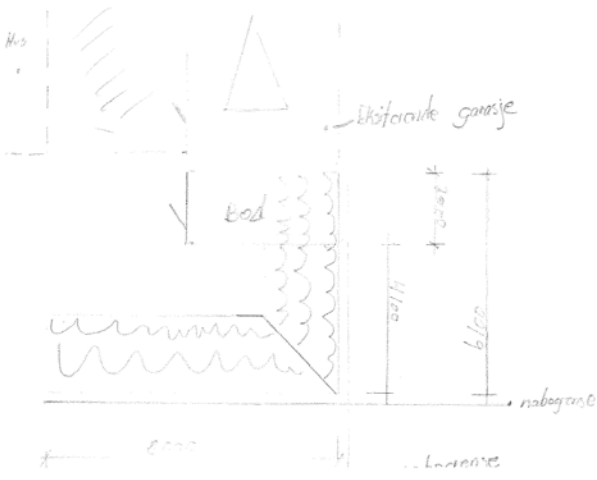
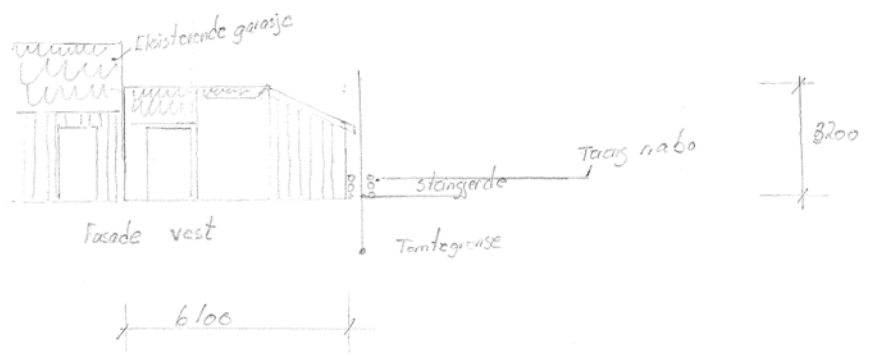
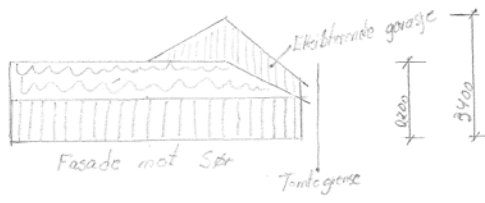
Vedtaket kan påklages. Det vises til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28, 29 og 32. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Kopi av bestemmelse om klage vedlegges.

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Gjertrud Weltzien
rådgiver

Vedlegg:
Faktura for behandlingsgebyr oversendes tiltakshaver





Sola kommune

Grunnkart

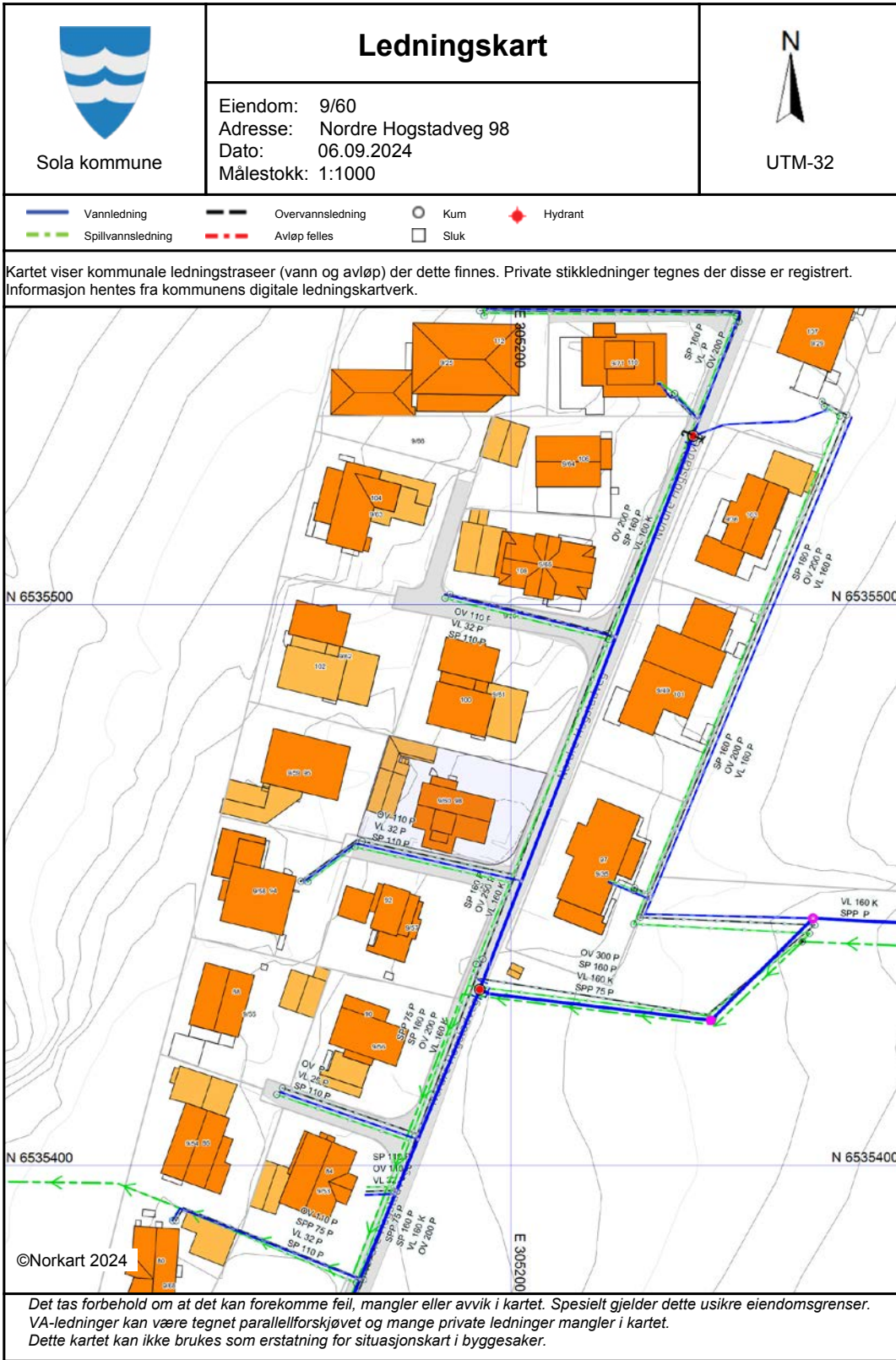
Eiendom: 9/60
Adresse: Nordre Hogstadveg 98
Dato: 06.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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





Sola kommune

Adresse: Rådhusvegen 21, 4050 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Utskriftsdato: 06.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sola kommune

Kommunenr.	1124	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordre Hogstadveg 98, 4055 SOLA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



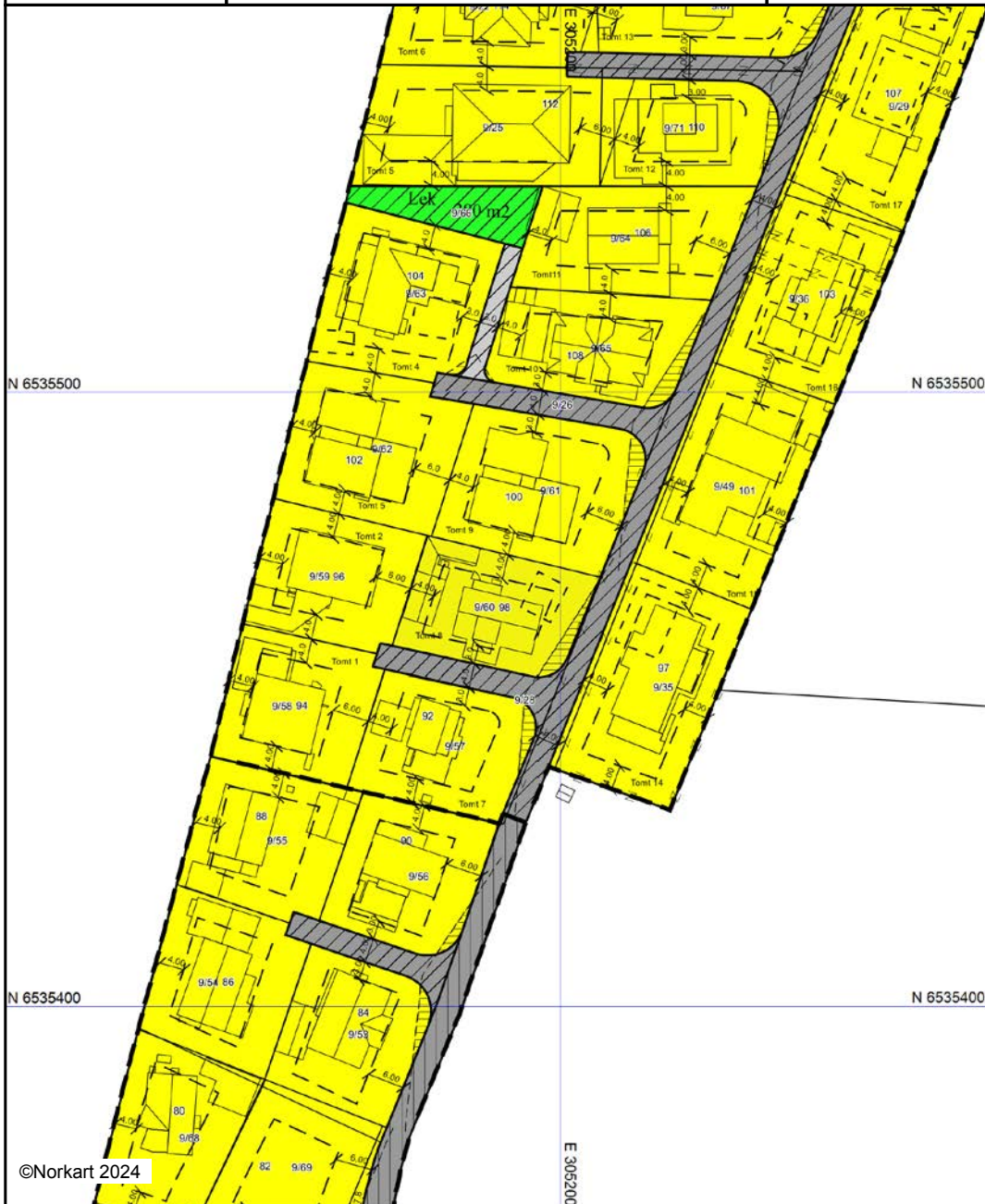
Sola kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/60
Adresse: Nordre Hogstadveg 98
Utskriftsdato: 06.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Landbruksområder
-  Privat veg
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Reguleringsplan for Hogstad nord boligfelt

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0316

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

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

§ 1.1 Formålet med planen er å tilrettelegge for boliger med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder {plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1}

- boliger med tilhørende anlegg

Spesialområder {plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6}

- frisisiktzone

Fellesområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)

- felles avkjørsel
- felles gangareal
- felles lekeplass

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Det skal stilles høye estetiske krav til utformingen av både bygninger og utendørsanlegg. Bygningene skal tilfredsstillе allmenne krav både i forhold til seg selv og til de bygde omgivelsene.

§ 2.2 Ved utbygging gjelder følgende parkeringsnorm:

Leilighet under 80 m² 1 p-plass

Leilighet over 80 m² 2 p-plasser

§ 2.3 Boligene kan ikke tas i bruk før:

- det er tilfredsstillende vann- og avløpsforhold for feltet
- krysset Nordre Hogstadveg x rv 509 er utbedret med dråpe i Nordre Hogstadveg. Tegninger for denne utbedringen skal være godkjent av Statens vegvesen, Sør-Rogaland distrikt. Krysset skal ha tilfredsstillende siktforhold
- feltet har tilfredsstillende adkomstforhold etter planer godkjent av Sola kommune
- det er tilfredsstillende strømforsyning til feltet

§3 BOLIGER

§ 3.1 Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500. Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrives tiltak som er iverksatt for å hindre radon å trenge inn i bygningene. Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg.

§ 3.2 Tomt 5 kan bebygges med useksjonert generasjonsbolig. Øvrige tomter kan ha maksimalt en boenhet.

- største tillatte bebygde areal (BYA) er 30 prosent
- største tillatte tomteutnyttelse (TU) er 50 prosent
- maks tillatte gesimshøyde er 6 meter
- maks tillatte mønehøyde er 9 meter
- mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra terrenget midt på hver enkelt tomt
- takformen på boligene skal være skråtak. Dersom takformen er mønetak, skal møneretningen være lik boligens lengderetning. Bygningsrådet kan tillate andre takformer dersom dette er i tråd med strøkets karakter
- takteking skal være uglasserte teglpanner eller skifer
- boligene skal males i mørke farger
- det tillates ikke høyere utnyttelse enn 2,0 boenheter per dekar

§ 3.3 Nødvendig nettstasjon og andre tekniske installasjoner tillates etablert på de enkelte eiendommene.

§ 3.4 Mot fellesvegen gjennom området skal et belte på tre meter på hver side behandles parkmessig. Arealet skal ikke benyttes til lagring, parkering, garasje eller liknende

§ 3.5 Adkomster til fellesvegen skal være maksimalt fem meter brede.

§ 4 FELLESOMRÅDER

§ 4.1 Felles lekeplass er felles for alle boligene vist i planen. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

§ 4.2 Felles avkjørsel er felles veg for alle boligene vist i planen. Vegen kan benyttes til daglig jordbruksdrift i området.

§ 5 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE

§ 5.1 I områder vist som frisihtsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.



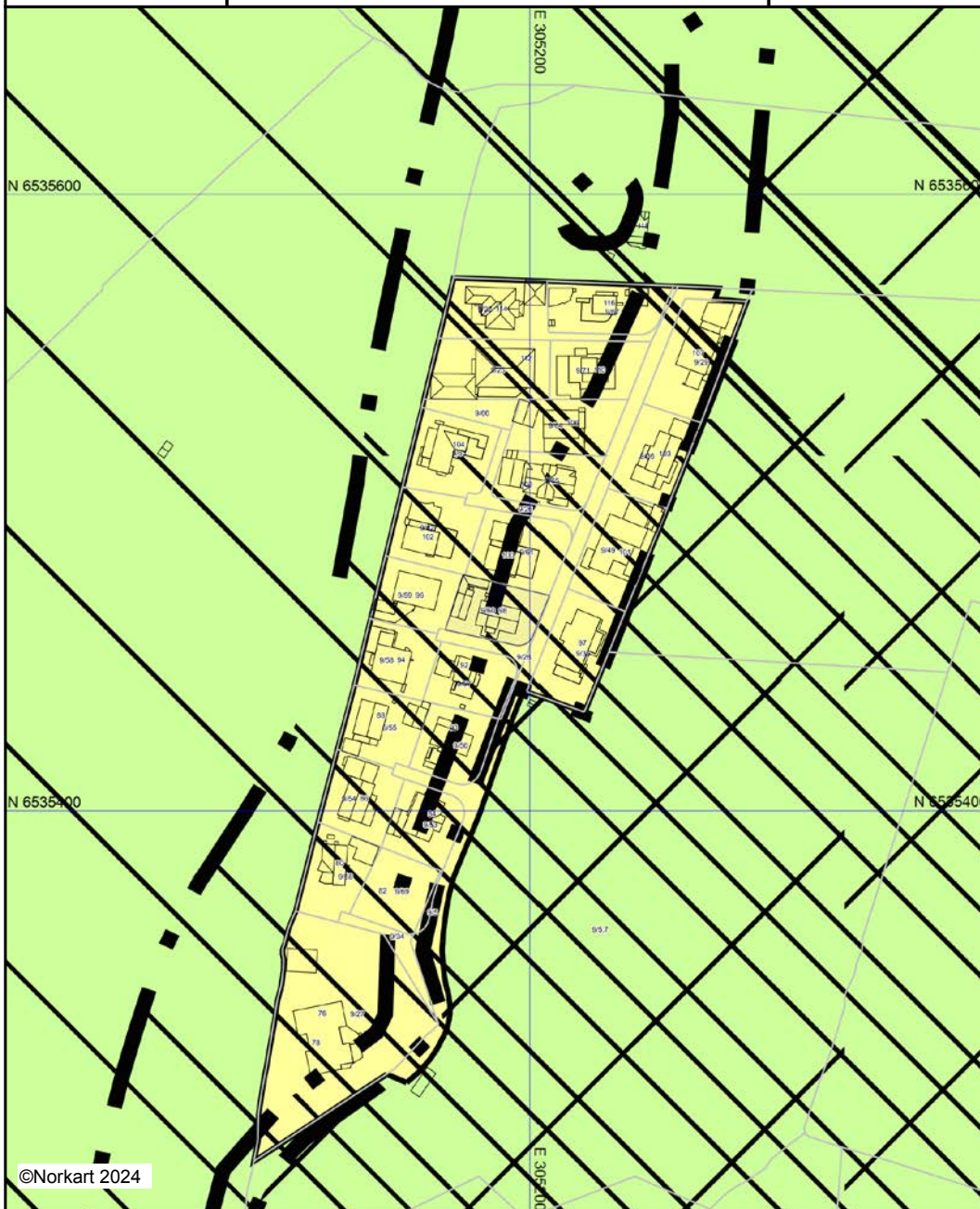
Sola kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/60
Adresse: Nordre Hogstadveg 98
Utskriftsdato: 06.09.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn grønnstruktur
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastrukt
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kollektivtrase - nåværende



Sola kommune

Adresse: Rådhusvegen 21, 4050 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Utskriftsdato: 06.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sola kommune

Kommunenr.	1124	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordre Hogstadveg 98, 4055 SOLA								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201	
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	28.09.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1124/dokumenter/7932/KP%20bestemmelser%20KS%2028.09.23_vedtatt.pdf	
Delarealer	Delareal	280 m ²
	KPHensynsonenavn	H430_
	KPIinfrastruktur	Rekkefølgekrav infrastruktur
	Delareal	518 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal	518 m ²
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	518 m ²
KPHensynsonenavn	H130
KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0316				
Navn	Hogstad Nord Boligfelt				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	27.02.2003				
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none">- https://www.arealplaner.no/1124/dokumenter/8451/Gjeldende_bestemmelser_0316.docx- https://www.arealplaner.no/1124/dokumenter/8452/Gjeldende_bestemmelser_0316.pdf				
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>518 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Boliger</td></tr></table>	Delareal	518 m ²	Formål	Boliger
Delareal	518 m ²				
Formål	Boliger				
	<table><tr><td>Delareal</td><td>27 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Frisiktsone</td></tr></table>	Delareal	27 m ²	Formål	Frisiktsone
Delareal	27 m ²				
Formål	Frisiktsone				

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202207
Navn	Detaljregulering for forsyningsledning Grannes - Nordre Vardåsen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Nordre Hogstadveg 98

Nabolaget Snøde/Haga - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Orshaug Linje 42, X77	14 min 1.1 km
Stavanger Sola	8 min
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	14 min 11.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 15.2 km

Skoler

Sola skole (1-7 kl.) 85 elever, 7 klasser	26 min 2 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 19 klasser	7 min 4.3 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 21 klasser	9 min 5.7 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	11 min 7 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	10 min 6.3 km
Jåttå videregående skole	14 min

«Sentralt men landlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

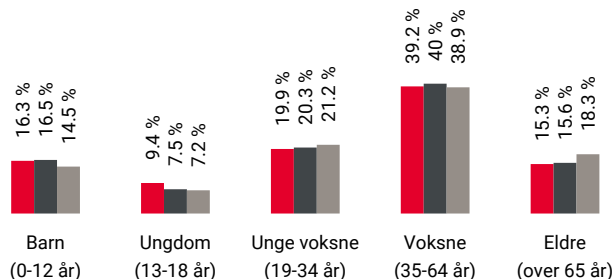
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snøde/Haga	1 702	690
Tananger	7 316	3 090
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sømme barnehage (1-5 år) 39 barn	25 min 1.9 km
Hammaren (0-5 år) 48 barn	5 min 2.5 km
Snøde barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Rema 1000 Risavika PostNord	27 min 1.9 km
Joker Tananger PostNord, søndagsåpent	6 min 3.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sola kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 80/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100



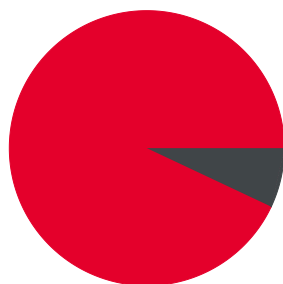
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

	Sola skole ballbinge	25 min	
	Ballspill	1.9 km	
	Tananger kirke sandvolleyballbane	7 min	
	Sandvolleyball	3.9 km	
	Impulz Tananger	8 min	
	Forus Sportssenter	8 min	

Boligmasse

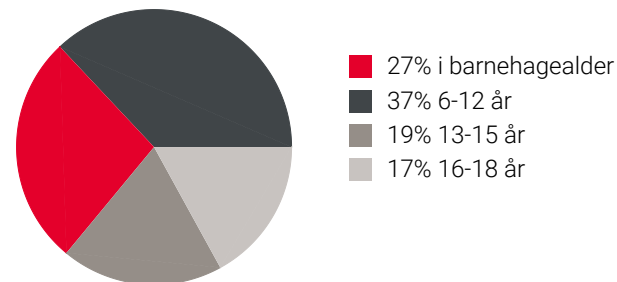


■ 93% enebolig
■ 7% annet

Varer/Tjenester

	Tananger Senter	8 min	
	Apotek 1 Tananger	8 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

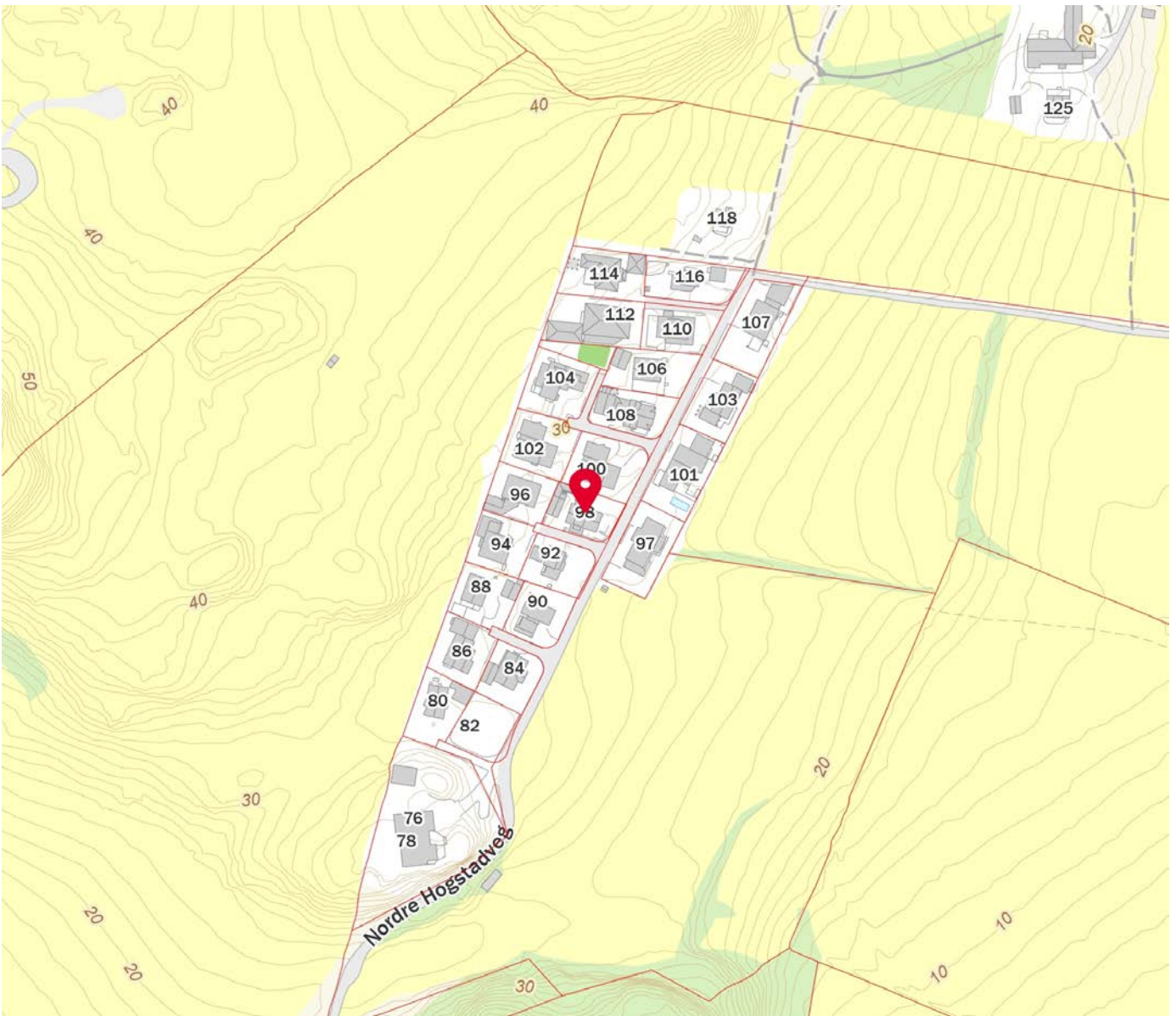
43%

■ Snøde/Haga
■ Tananger
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sola kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sola kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Nordre Hogstadveg 98
4055 SOLA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Svend Tjelta**Oppdragsnummer:****Telefon:** 980 17 222
E-post: svend.tjelta@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre