



aktiv.

Åsenvegen 135, 4055 SOLA

Innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel. Sentral og attraktiv beliggenhet. Solrik tomt som grenser til grøntareal.



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-

Omkostn.: Kr 138 490,-

Total ink omk.: Kr 5 628 490,-

Selger: Sigve Lothe

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 2001

BRA-i/BRA Total 298/298 kvm

Tomtstr.: 558.4 m²

Soverom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 269

Oppdragsnr.: 1405240171

En familievennlig bolig med mye boltreplass. Veletablert boligområde.

Velkommen til Åsenvegen 135.

En innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel.

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde med store naturområder som nærmeste nabo. For barna er det praktisk og lettvinnt med det meste av sportstilbud, kulturtilbud og skoler rett nærheten. Det er kort og trygg gangavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole og det er enten gangavstand eller sykkelavstand til mange fritidsaktiviteter etter skoletid. Her er det fotball, håndball, turn m.m. tett i tett. Den umiddelbare nærheten til skoler, Vår Energi Arena Sola med idrettsanlegget rundt og flotte, tilrettelagte turområder trekkes ofte frem som en av de klare fordelene beboerne her er glad i.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	47
Tilstandsrapport	52
Nabolagsprofil	104
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 298 m²

BRA totalt: 298 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 118 m²

Entre/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, hobbyrom og bod/teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 98 m²

Entre/gang, vaskerom, bad, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 82 m²

Loftstue, kontor, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m² Terrasse med utgang fra stue.

2. etasje

5 m² balkong med utgang fra loftstue.

BRA-E

15 m². Bod under terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

558.4 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde med store naturområder som nærmeste nabo.

For barna er det praktisk og lettvinnt med det meste av sportstilbud, kulturtilbud og skoler rett nærheten. Det er kort og trygg gangavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole og det er enten gangavstand eller sykkelavstand til mange fritidsaktiviteter etter skoletid. Her er det fotball, håndball, turn m.m. tett i tett.

Den umiddelbare nærheten til skoler, Vår Energi Arena Sola med idrettsanlegget rundt og flotte, tilrettelagte turområder trekkes ofte frem som en av de klare fordelene beboerne her er glad i. Nærheten til Sola goldklubb og Tvedtsentert er også positive moment som trekkes frem.

For de som er glad i tur- og naturopplevelser har en muligens en av distriktets beste beliggenhet når en ser på valgmulighetene. Man når de flotte Jærstrendene på få minutter. Denne delen av Sola er preget av sin nærhet til Forus og Stavanger, samtidig som man enda er "litt på landet". Dette er en kjekk, trygg og flott plass å bo!

Åsenvegen er plassert svært nær Forus næringspark og det er enkel og kort adkomst hit både for gående, syklende og bilister. Det er få minutter i bil til Sola flyplass også.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sola kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser med stopp like ved.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med sokkel leilighet som er oppført med grunnmur i betongelementer og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i betong og bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Betong og trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er teknet med glaserte teglstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

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

Oppsummering

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påførte og kledd.

Det registres fall fra terrasse mot utv. bod i kjeller rennespor på vegg og fuktskader i karm bod/bod dør, indikerer transport av fukt i berørt område ved mye nedbør.

Salt/kalk utslag utvendig grunnmur ved siden av ytterdør leilighet indikerer tidligere transport av fukt. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur mot terrasse. Dette kan også skyldes andre årsaker som f.eks utettheter i tekning over terrasse.

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig. Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset.

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

Anbefalte tiltak

For å hindre fukt inntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing riss/sprekk/formstag.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i påført vegg i hobbyrom i forbindelse med hulltaking, måles et

fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble også registrert tidligere vannmerker i isolert himling i hobbyrom som legger delvis under takterrasse, det er mistanke om utettheter i taktekning takterrasse pga. indikasjon (vannmerker i himling

som indikerer tidligere transport av fukt. Varierende fukt verdier registrert i påførte vegger snitt ca. 18,4% yttervegg vendt mot terrasse. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv og rekkverk, kan skyldes manglende fundamentering. Det registreres skjevheter i rekkverk, noe nedbrytning i trevirke. Takterrasse fal i konstruksjonen som ledes fukt ved nedbør mot øst har vist symptom til å forårsaka fukt skader i entre utvendig bod. Synlige rennespor på yttervegg i betong. fasade øst og fasade nord/vest. Rekkverkshøyden er målt til 82cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, og mindre en krav på 90 cm ved oppføringstidspunktet. Takterrasse er flislagt, tettesjikt under flis er ukjent, tetsjikt anbefales kontrollert. Balkongen er tekket med glassfiber. Det er påvist bom (luftlommer) enkelte riss/sprekk i flislagte overflater. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det registreres misfarging i isolert himling på innvendige overflater under takterrassen. Påvist vannmerker i nedlektet himling og isolasjon bak nedsenket himling i hobbyrom.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tilstand takterrasse. TG_3 Påregnelig med påkostninger ifbm oppgradering av fliser terrasse/trapp. estimert sum kr.20 000,- Balkong/terrasse må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Balkongen er tekket med glassfiber. Glassfibertekking er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Karmer er værslitte.

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.Slitne utvendige sprosser.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer på loft dette skyldes normalt for liten

utskifting av inneluften. Tegn kondens takvindu.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Enkelte dører/vindu tar i karm og har behov for justering, balkongdør er strie å betjene.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Utskifting/oppgradering av terrassedør pga skade/slitasje må påregnes. Bod dør i underetasje er fuktskade og trenger tiltak.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Vindskier og deler av kledning er nedslitt. Behov for overflate behandling av kledning det mest utsatte steder Betongmur ved terrassedør i underetasje er skåret i og ikke pusset i fukt kan legger seg i spor. Rennespor på grunnmur ved balkong i begge ender av terrasse, indikerer transport av fukt ved mye nedbør, fuktsikring f.eks. takrenne i berørte områder anbefales etablert

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke etablert inspeksjons luke mot loft, kun kott på bad gir tilkomst. Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal. Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak

Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen. Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da

krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Påregnelig med bom (luftlommer) i flislagt gulv fra byggeåret. Mindre ujevnheter gulv i sokkelleilighet, hobbyrom med nedsenket himling (lavere en 240 cm) viser tegn etter tidligere fuktskade.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for av nedsenket himling i hobbyrom anbefales for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Eier har fjernet vedovn i stue, kanaluttak er ikke tildekket. Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann. Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Anbefalte tiltak

Tiltak, kanalgjennomføring i pipe i stue anbefales pusset igjen derom ildsted ikke er aktuell. Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år). Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Underetasje_ kjøkkeninnredning i profilert eik er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. 1.Etasje_ kjøkkeninnredning med grå malte profilerte fronter og mørk benkeplate fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringsslitasjer. TG_3, fuktskader i skap under vask, skyldes antatt fra kobling av oppvaskmaskin, avløp under vask er ikke tette igjen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

TG_3.Fuktskade i underskap kjøkkeninnredning 1.etasje må påregnes oppgradert/skiftet ut. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Trapp

Oppsummering

TG.1_ Innvendig trapp i tre fra byggeåret, nymalt, påregnelig normalt med noe knirk. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG._2 Utvendige trapp mot utv. bod mangler håndrekke. TG._3 Defekte/ødelagte/bom i fliser ved utvendig trapp, inngangsparti.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen ved utv. trapp for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør i underetasje utv. bod og vannledning mot utekran fra teknisk rom i underetasje er uisolerte og kan være utsatt for frost, bør stenges av om vinter.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk mot yttervegg i 1.etasje. Fordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom, noe korrosjon i bunn av skap.

Bygningens blandebatteri og utstyr er fra byggeåret. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år. Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

Det finnes 2 sikringsskap, 1 til hver boenhet. Ny EL måler 1.etasje fra 2018. Ny EL måler sokkel leilighet fra 2018. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Enkelte lyspunkter var i ustand på befaringsdagen, avvik spotter servant innredning 2.etasje bad. TG 2. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Ingen direkte synlige merknader ellers, anlegg er ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år, servise avtale anbefales. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Ventilasjon

Oppsummering

- Defekt avtrekk kjøkken i begge etasjer påregnes oppgradert/skiftet ut.
- Det mangler deksel ved 2 stk kanalvifta, 1 i underetasje og 1 stk. ved bad 2.etasje. Underetasje er oppgradert med balansert ventilasjon i senere tid ifølge eier, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Avtrekk ved ventilasjon i underetasje er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak

Service/kontroll på ventilasjonsanlegget anbefales

Våtrom: Bad/vaskerom _ underetasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er påsmurt, overgang mellom klemring/membran er dermed begrenset synlig for kontroll. Sluk er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Klemring er ikke synlig tilskrudd i sluk. Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Tetsjikt/silikonfuger i overgang gulv og vegg anbefales kontrollert/oppgradert.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er registreres skade i servantskap, enkelte dører i overskap mangler.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

- Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Serviceavtale på vedlikehold med rens av anlegg og utskiftning av filter kan anbefales.

Våtrom: Bad _ 1.etasje.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Høy terskel i dusj kan hindre at evt. lekkasje vann utenfor dusj ledes mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Påregnelig med noe skade på baderoms innredningen.

Løs dusj dør er ut av hengsler, og må justeres.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skade i servantskap bør utbedres, dusj dør justeres.

Våtrom: Vaskerom _ 1.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

- Vindu er plassert i våtsone, noe tegn etter vannsøl i vinduskarm bak.

- Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

- Noe grove silikonfuger i overgang gulv og vegg..

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder og påviste forhold anbefales det en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig etablert under klemring i sluk i dusj.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en oppgradering i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

Generelt normale bruks-alderingsslitasje.

Tegn etter tidligere fukt/ korrosjon i bunn av samleskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påpekte forhold. samleskap kan undersøkes nærmere.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Dører fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i overflater og låskasser. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med justering/oppgradering av enkelte dører.

Øvrig: Teknisk rom underetasje

Oppsummering

Rom har sluk men mangler membran/tetsjikt og tilstrekkelig fuktsikring.

Anbefalte tiltak

Fuktsikring av rommet anbefales kontrollert/oppgradert, ved en evt. lekkasje fra vann installasjoner i rommet vill vann kunne spredes ut til sideliggenderom selv om det er etablert sluk.

Forhold som har fått TG3:

Støttemur

Oppsummering

Det registreres mindre sprekker/ setningsskader i støttemur av naturstein og setning i terreng ved innkjørsel gårdsrom fasade nord/vest ved siden av leilighet.

Rekkverk mangler ved støttemur i naturstein. 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

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall..

For å kartlegge om evt. skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk ved begge kjøkken er i ustand.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skifte ut mekanisk avtrekk kjøkken 2 stk.

Våtrom: Bad/vaskerom _ underetasje.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

- Enkelte riss/sprekk i silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj.

- Membran er ikke direkte synlig i sluk eller overgang i vegg.

- Det er kun registrert 1 sluk i på baderomsgulvet i dusj, tett bunnlister i dusj kan hindrer

at evt. overflatevann utenfor dusj ikke renner til sluk. Noe lite fall på hele gulvet mot sluk.

Høyde terskel i dusj er høyere en terskel i dør til bad, evt lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Våtrom: Bad _ 2.etasje.

Oppsummering

- Det registreres riss/sprekk/hakk/bom i fliser på gulvet og gjennom gående sprekk i flislagte skråhimling over toalett.
- Mot fall på gulvet mot dør til bad.
- Vindu er plassert i våtsone badekar, tegn etter tidligere fuktbelastning i vinduskarm.
- Riss/sprekk/misfarging , sverte sopp i silikonfuger i dusj, lite lokal fall
- Defekt fronter i overskap og spotter, sprekk i benkeplate.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen er tilgjengelig fra kott i knevegg. Det er foretatt fuktmåling og fukt søk med visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på vesentlige avvik.

Anbefalte tiltak

Baderom fremstår som utett iht dagens krav og må påregnes oppgradert.

Øvrig: Terreng

Oppsummering

Sig i terreng ved gårdsrommet med belegningsstein i fasade nord må påregnes opparbeidet og planeres på nytt i nær fremtid.

Flere fliser er knekt ved utvendig trapp og overdekket terrasse, både riss/sprekker/bom i flislagte overflater registrert.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med tiltak til avretting/planering av terreng i fasade nord.

Øvrig: Utvendig bod: underetasje

Oppsummering

Det er registrert fukt i nedført himling, skyldes antatt utettheter fra takterrasse. Fukt i bindingsverk ved inngangsdør og deler av vegger. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak konstruksjon. Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en ytterligere skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Fuktskader, årsak og omfang anbefales nærmere undersøkt og utbedret.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
Enkelte rom i underetasje tilfredsstillende ikke alle krav vedrørende rom for varig opphold.

Hobbyrom mangler vindu, vindushøyde soverom er over 1 m. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue, ellers elektrisk.

Mulighet for ildsted.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 24 538

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 1 141 999

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 339 597

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter, påløper kostnader til strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 269 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:

1124/35/269:

11.06.1999 - Dokumentnr: 3642 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:35 Bnr:72

11.06.1999 - Dokumentnr: 3643 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:35 Bnr:72

11.06.1999 - Dokumentnr: 3643 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:35 Bnr:263

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 11.10.2001

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.10.2001.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til bolig
PlanId 202201
Navn Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 28.09.2023
Delarealer Delareal 368 kvm
KPHensynsonenavnH220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 14 kvm
KPHensynsonenavnH210
KPStøy Rød sone iht. T-1442
Delareal 558 kvm
KPHensynsonenavnH130
KPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
Delareal 558 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
PlanId 0225
Navn Skadbergåsen boligfelt
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.12.1995
Delarealer Delareal 558 kvm
Formål Boliger

Eiendommen grenser side vest til friområde.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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 med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (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))

138 490 (Omkostninger totalt)

153 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 643 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 646 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 490

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørsvederlag kr 5 900,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , Rådhusgata 3
4306 Sandnes
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

27.11.2024

Åsenvegen 135

Solrik og barnevennlig beliggenhet.

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde med store naturområder som nærmeste nabo.

Eiendommen er pent opparbeidet med stort gårdsrom.





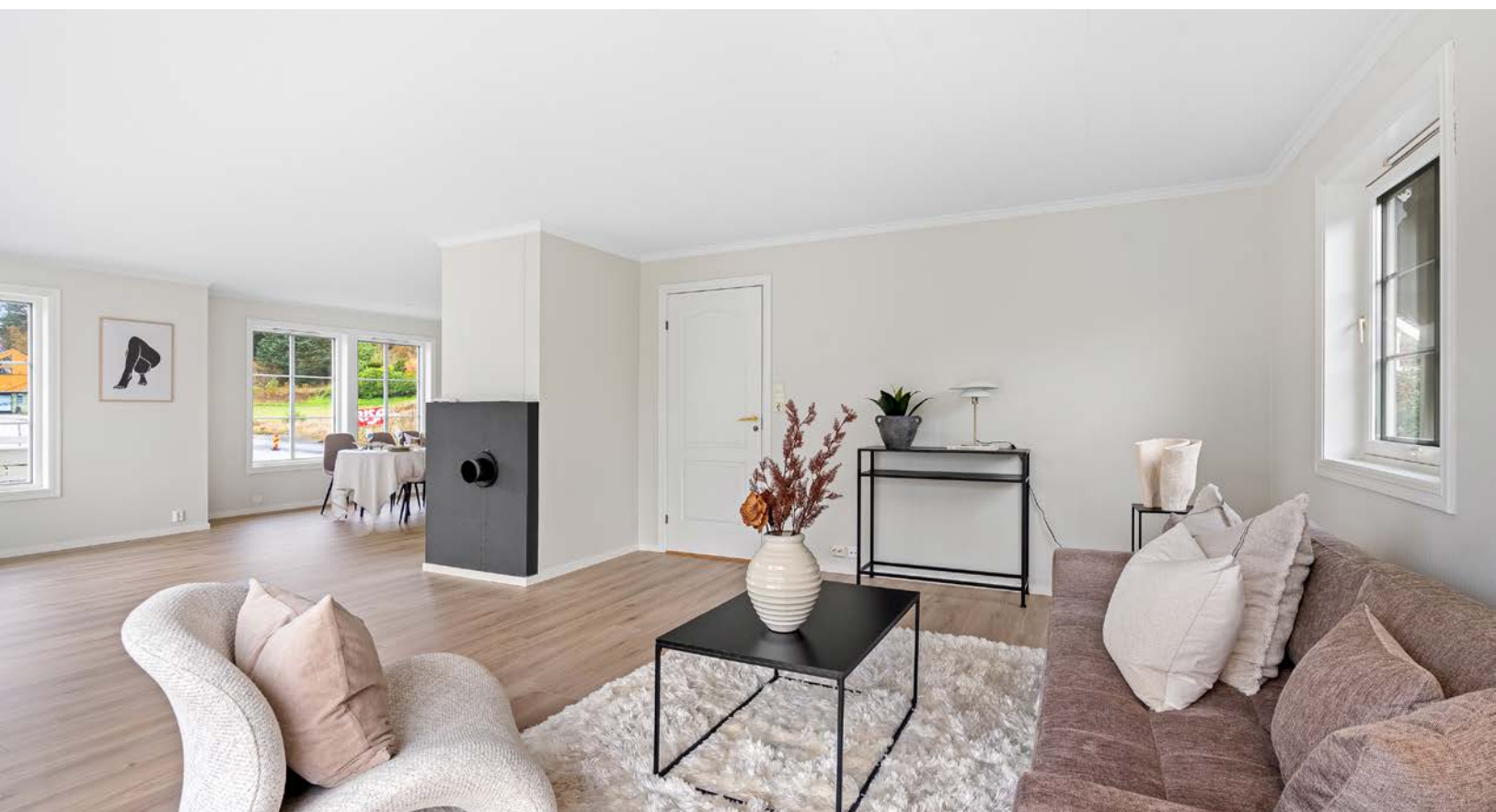
Stuen er både romslig og flott med mye naturlig lys.



Nordisk stil med store vindusflater, rene linjer og avstemte fargevalg.



Beige toner skaper ganske enkelt et lunt og godt bakteppe for ditt interiør, og gir rom det er godt å oppholde seg i.



Rommet har en optimal planløsning som gjør det enkelt å innrede i flere sosiale soner.







Et prima kjøkken for deg som liker å lage mat

Kjøkkenet ligger i en praktisk L-form, og har grå profilerte fronter og mørk benkeplate. Mye skap- og benkeplass.





Helfliset bad innredet med
toalett, vask i servantskap
og dusj.

Separat vaskerom med god
skap- og benkepalss, samt en
praktisk vask.

Romslig og innbydende entrè.





Fra loftstuen er det
utgang til balkong.



3 romslige soverom med flere
møbleringsmuligheter
i andre etasje.









Stort bad med fliser på gulv og vegger.



Badet er innredet med toalett, dobbel vask i servantskap, badekar og dusj.



Den godkjente leiligheten i underetasjen består av entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og 2 boder.



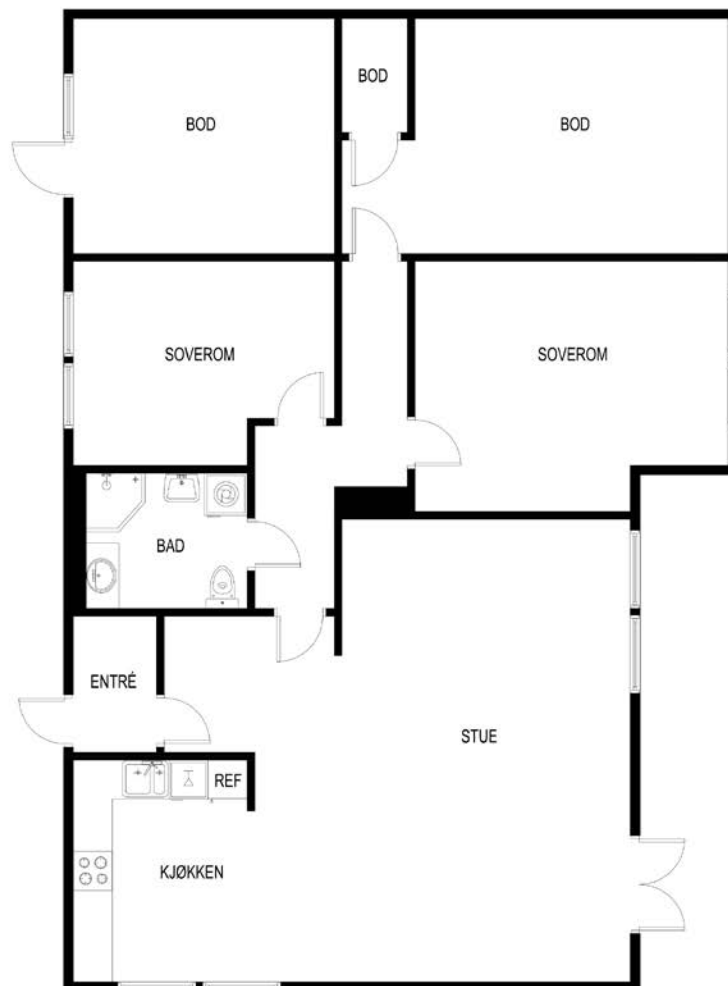
Trivelig stue med store vindusflater som sørger for masse lysinnslipp.







Romslig bod med god lagringsplass.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

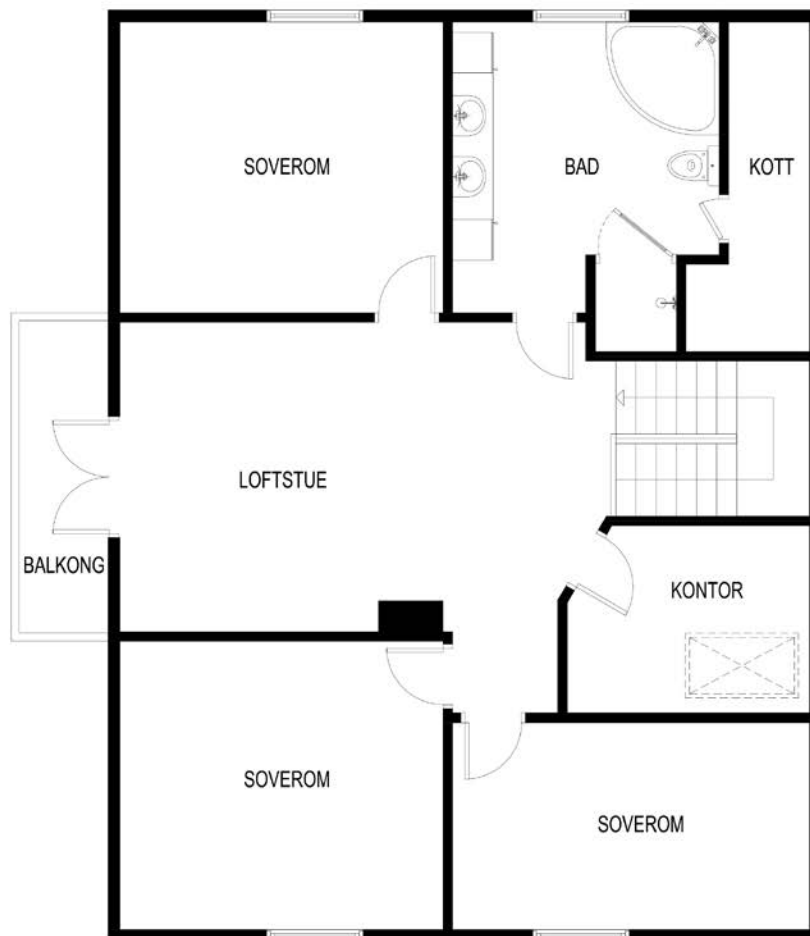
Plantegning underetasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegning 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegning 2. etasje

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1405240171	
Selger 1 navn	
Sigve Lothe	
Gateadresse	
Åsenvegen 135	
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	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	1
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	Fremtind
Polise/avtalenr.	00025376429

Document reference: 1405240171

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: SL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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: 1405240171

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigve Lothe	952fbb66937faa8b9f8f1355 4a3ba27d82f1e36a	17.10.2024 13:44:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405240171

- 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>

Åsenvegen 135 4055 SOLA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1999

BRA: 313 m²

BRA-i: 298 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

5

TG-2

28

TG-3

6

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 35 BNR: 269

Walther Schoenmaker
Borg Takst AS

ws@borg-takst.no
48055432

Åsenvegen 135
4055 Sola

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/24471>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

Det registreres mindre sprekker/ setnings-skader i støttemur av naturstein og setning i terreng ved innkjørsel gårdsrom fasade nord/vest ved siden av leilighet.

Rekkverk mangler ved støttemur i naturstein. 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

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.

For å kartlegge om evt. skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk ved begge kjøkken er i ustand.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skifte ut mekanisk avtrekk kjøkken 2 stk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad/vaskerom _ underetasje.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

- Enkelte riss/sprekk i silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj.

- Membran er ikke direkte synlig i sluk eller overgang i vegg.

- Det er kun registrert 1 sluk i på baderomsgulvet i dusj, tett bunnlister i dusj kan hindre at evt. overflatevann utenfor dusj ikke renner til sluk. Noe lite fall på hele gulvet mot sluk.

Høyde terskel i dusj er høyere en terskel i dør til bad, evt lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad _ 2.etasje.

Oppsummering

- Det registreres riss/sprekk/hakk/bom i fliser på gulvet og gjennom gående sprekk i flislagte skråhimling over toalett.
- Mot fall på gulvet mot dør til bad.
- Vindu er plassert i våtsone badekar, tegn etter tidligere fuktbelastning i vinduskarm.
- Riss/sprekk/misfarging , sverte sopp i silikonfuger i dusj, lite lokal fall
- Defekt fronter i overskap og spotter, sprekk i benkeplate.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen er tilgjengelig fra kott i knevegg. Det er foretatt fuktmåling og fukt søk med visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på vesentlige avvik.

Anbefalte tiltak

Baderom fremstår som utett iht dagens krav og må påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Terreng

Oppsummering

Sig i terreng ved gårdsrommet med belegningsstein i fasade nord må påregnes opparbeidet og planeres på nytt i nær fremtid. Flere fliser er knekt ved utvendig trapp og overdekket terrasse, både riss/sprekker/bom i flislagte overflater registrert.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med tiltak til avretting/planering av terreng i fasade nord.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Utvendig bod: underetasje

Oppsummering

Det er registrert fukt i nedført himling, skyldes antatt utettheter fra takterrasse. Fukt i bindingsverk ved inngangsdør og deler av vegger. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak konstruksjon. Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en ytterligere skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Fuktskader, årsak og omfang anbefales nærmere undersøkt og utbedret.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påførte og kledd. Det registres fall fra terrasse mot utv. bod i kjeller rennespor på vegg og fuktskader i karm bod/bod dør, indikerer transport av fukt i berørt område ved mye nedbør. Salt/kalk utslag utvendig grunnmur ved siden av ytterdør leilighet indikerer tidligere transport av fukt. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur mot terrasse. Dette kan også skyldes andre årsaker som f.eks utettheter i tekning over terrasse.

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på dreng, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.
Normal tid før vedlikehold av drengssystem med drengsledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drengssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset.
Grunnmuren er innvendig utlekket, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak

For å hindre fukt inntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpusning riss/sprekk/formstag.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i påført vegg i hobbyrom i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Det ble også registrert tidligere vannmerker i isolert himling i hobbyrom som legger delvis under takterrasse, det er mistanke om utettheter i taktekning takterrasse pga. indikasjon (vannmerker i himling som indikerer tidligere transport av fukt).
Varierende fukt verdier registrert i påførte vegger snitt ca. 18, 4% yttervegg vendt mot terrasse.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv og rekkverk, kan skyldes manglende fundamentering. Det registreres skjevheter i rekkverk, noe nedbrytning i trevirke.
Takterrasse fal i konstruksjonen som ledes fukt ved nedbør mot øst har vist symptom til å forårsaka fukt skader i entre utvendig bod. Synlige rennespor på yttervegg i betong. fasade øst og fasade nord/vest.
Rekkverkshøyden er målt til 82cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, og mindre en krav på 90 cm ved oppføringstidspunktet.
Takterrasse er flislagt, tettesjikt under flis er ukjent, tetsjikt anbefales kontrollert.
Balkongen er tekket med glassfiber. Det er påvist bom (luftlommer) enkelte riss/sprekk i flislagte overflater.
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det registreres misfarging i isolert himling på innvendige overflater under takterrassen. Påvist vannmerker i nedlekket himling og isolasjon bak nedsenket himling i hobbyrom.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tilstand takterrasse.
TG_3 Påregnelig med påkostninger ifbm oppgradering av fliser terrasse/trapp. estimert sum kr.20 000,-

Balkong/terrasse må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Balkongen er tekket med glassfiber. Glassfibertekking er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Karmer er værslitte.

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Slitne utvendige sprosser.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer på loft dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Tegn kondens takvindu.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Enkelte dører/ vindu tar i karm og har behov for justering, balkongdør er strie å betjene.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utskifting/oppgradering av terrassedør pga skade/slitasje må påregnes. Bod dør i underetasje er fuktskade og trenger tiltak.TG.3_ Estimert kostnad for lokal utbedring oppgradering. K.30 000,-

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Vindskier og deler av kledning er nedslitt. Behov for overflate behandling av kledning det mest utsatte steder

Betongmur ved terrassedør i underetasje er skåret i og ikke pusset i fukt kan legger seg i spor.

Rennespor på grunnmur ved balkong i begge ender av terrasse, indikerer transport av fukt ved mye nedbør, fuktsikring f.eks. takrenne i berørte områder anbefales etablert

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke etablert inspeksjons luke mot loft, kun kott på bad gir tilkomst.Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal.

Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak

Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Innvendig sutak på loft anbefales inispisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.

Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Påregnelig med bom (luftlommer) i flislagt gulv fra byggeåret. Mindre ujevnheter gulv i sokkelleilighet, hobbyrom med nedsenket himling (lavere en 240 cm) viser tegn etter tidligere fuktskade.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for av nedsenket himling i hobbyrom anbefales for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Eier har fjernet vedovn i stue, kanaluttak er ikke tildekket. Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann. Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Anbefalte tiltak

Tiltak, kanalgjennomføring i pipe i stue anbefales pusset igjen derom ildsted ikke er aktuell.

Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Normal tid før oppussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Underetasje_ kjøkkeninnredning i profilert eik er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

1.Etasje_ kjøkkeninnredning med grå malte profilerte fronter og mørk benkeplate fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringsslitasjer.

TG_3, fuktskader i skap under vask, skyldes antatt fra kobling av oppvaskmaskin, avløp under vask er ikke tette igjen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

TG_3.Fuktskade i underskap kjøkkeninnredning 1.etasje må påregnes oppgradert/skiftet ut. Estimert kostnad tiltak kr:10 000,-

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid gli fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Trapp

Oppsummering

TG.1_ Innvendig trapp i tre fra byggeåret, nymalt, påregnelig normalt med noe knirk.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG._2 Utvendige trapp mot utv. bod mangler håndrekk.

TG._3 Defekte/ødelagte/bom i fliser ved utvendig trapp, inngangsparti. Estimert kostnad reparasjon/utskifting skade fliser utvendig trapp kr:15 000,-

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen ved utv. trapp for bedre sikkerhet anbefales etablert.
TG.3_Estimert kostnad reparasjon/utskifting skade fliser utvendig trapp kr.15 000,-

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør i underetasje utv. bod og vannledning mot utekran fra teknisk rom i underetasje er uisolerte og kan være utsatt for frost, bør stenges av om vinter.
Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk mot yttervegg i 1.etasje.
Fordeleskrap og stoppekran er plassert på vaskerom, noe korrosjon i bunn av skap.
Bygningens blandebatteri og utstyr er fra byggeåret. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

Det finnes 2 sikringskapp, 1 til hver boenhet.
Ny EL måler 1.etasje fra 2018.
Ny EL måler sokkel leilighet fra 2018.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Enkelte lyspunkter var i ustand på befaringdagen, avvik spotter servant innredning 2.etasje bad.

TG 2. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.
Ingen direkte synlige merknader ellers, anlegg er ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år, servise avtale anbefales.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Bereder er i normal stand iht. alder.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Ventilasjon

Oppsummering

- Defekt avtrekk kjøkken i begge etasjer påregnes oppgradert/skiftet ut.

- Det mangler deksel ved 2 stk kanalvifta, 1 i underetasje og 1 stk. ved bad 2.etasje.

Underetasje er oppgradert med balansert ventilasjon i senere tid ifølge eier, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.

Avtrekk ved ventilasjon i underetasje er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak

Service/kontroll på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom _ underetasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er påsmurt, overgang mellom klemring/membran er dermed begrenset synlig for kontroll.

Sluk er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Klemring er ikke synlig tilskrudd i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Tetsjikt/silikonfuger i overgang gulv og vegg anbefales kontrollert/oppgradert.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er registreres skade i servantskap, enkelte dører i overskap mangler.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

- Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Serviceavtale på vedlikehold med rens av anlegg og utskifting av filter kan anbefales.

Våtrom: Bad _ 1.etasje.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Høy terskel i dusj kan hindre at evt. lekkasje vann utenfor dusj ledes mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Påregnelig med noe skade på baderoms innredningen.

Løs dusj dør er ut av hengsler, og må justeres.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skade i servantskap bør utbedres, dusj dør justeres.

Våtrom: Vaskerom _ 1.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

- Vindu er plassert i våtsone, noe tegn etter vannsøl i vinduskarm bak.
- Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- Noe grove silikonfuger i overgang gulv og vegg..

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder og påviste forhold anbefales det en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig etablert under klemring i sluk i dusj.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en oppgradering i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

Generelt normale bruks-aldersslitasjer.

Tegn etter tidligere fukt/ korrosjon i bunn av samleskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påpekte forhold. samleskap kan undersøkes nærmere.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Dører fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i overflater og låskasser. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med justering/oppgradering av enkelte dører.

Øvrig: Teknisk rom underetasje

Oppsummering

Rom har sluk men mangler membran/tetsjikt og tilstrekkelig fuksikring.

Anbefalte tiltak

Fuksikring av rommet anbefales kontrollert/oppgradert, ved en evt. lekkasje fra vann installasjoner i rommet vill vann kunne spredes ut til sideliggenderom selv om det er etablert sluk.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Enkelte rom i underetasje tilfredsstiller ikke alle krav vedrørende rom for varig opphold. Hobbyrom mangler vindu, vindushøyde soverom er over 1 m.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.10.2024

Rapportdato
30.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Sigve Lothe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringen var ikke fremlagt da eier ikke har bebodd boligen selv, og har dermed ikke direkte kjennskap til tilstand om boligen.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker** Telefon: **48055432**
Firma: **Borg Takst AS** Epost: **ws@borg-takst.no**
Adresse: **Jernbanegata 4, 4340 Bryne**

BORG TAKST AS



Om bygnings sakkyndig:

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. tjenester som Eierskifterapport, tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg,

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, utfører taksttjenester utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Egne premisser:

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er

byggemeldt og godkjent.

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift, hobbyrom mangler vindu.

Soverom underetasje, avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom enhetene.

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: **Åsenvegen 135, 4055 Sola**

Kommunenr: **1124**

Gårdsnr: **35**

Bruksnr: **269**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1999 - Eiendomsverdi på nett**

Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert område på Sola kommune.

Bebyggelse.

Enebolig med sokkel leilighet som er oppført med grunnmur i betongelementer og støtplate i betong.

Yttervegger i betong og bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Betong og trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med glaserte teglstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.
Innvendige gulv er i hovedsak belagt med beleg, laminat og flislagte overflater i våtrom.
Innvendige vegger med malte strie/overflater.
Himling med tak-ess plater og i ferdig malte overflater.

Oppvarming.
Varmepumpe, elektrisk, varmekabler på gulv bad/vaskerom.

Tomt.
Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.
Mulighet for parkering i gårdsrommet på begge sider av huset.

Sammendrag.
Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men har stedvis noe preg av mangelfull vedlikehold.
Enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.
Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsforreder.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Malt innvendige overflater 1.etasje og 2.etasje, malt trapp, montert laminat gulv i 1.etasje stue og kjøkken.	Nei

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.

Bygning: Hovedbygg: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	133	118	15	0	0
1. etasje	98	98	0	0	45
2. etasje	82	82	0	0	5
Totalt m²	313	298	15	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	133	116	17	Sokkel leilighet: Entre/gang, stue/kjøkken,2 soverom, hobbyrom.	Sokkel leilighet: Bod teknisk rom.(2 m2) Utvendig bod (BRA-e)
1. etasje	98	98	0	Entre/gang/hall, bad, vaskerom, kjøkken, spisestue og stue.	
2. etasje	82	82	0	Loftstue, kontor, 3 soverom og bad.	Kott, areal er ikke målbar.
Totalt m²	313	296	17		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.

Vegg areal mellom utv. bod i underetasje og sokkeleilighet er tatt med i areal utv. bod.

Uteareal/terrasse underetasje tilknyttet leilighet er ikke vurdert.

Terrasse på ca.45 m2 TBA.

Balkong på ca. 5 m2 TBA.

Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.

Kryploft i møne er ikke tilgjengelig, mangler inspeksjonsluke.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på insiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påførte og kledd.

Det registreres fall fra terrasse mot utv. bod i kjeller rennespor på vegg og fuktskader i karm bod/bod dør, indikerer transport av fukt i berørt område ved mye nedbør.

Salt/kalk utslag utvendig grunnmur ved siden av ytterdør leilighet indikerer tidligere transport av fukt.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur mot terrasse. Dette kan også skyldes andre årsaker som f.eks utettheter i tekning over terrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Betong og betong elementer.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset.
Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fukt inntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing riss/sprekk/formstag.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betong, og i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur**TG-3**

Det registreres mindre sprekker/ setningsskader i støttemur av naturstein og setning i terreng ved innkjørsel gårdsrom fasade nord/vest ved siden av leilighet.
Rekkverk mangler ved støttemur i naturstein. 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

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall..
For å kartlegge om evt. skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.4 Rom under terreng



Fuktverdier registrert i påført vegg hobbyrom i underetasje (mot terrasse)



Fukt påvist i himling utvendig bod i underetasje.

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

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i påført vegg i hobbyrom i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det ble også registrert tidligere vannmerker i isolert himling i hobbyrom som legger delvis under takterrasse, det er mistanke om utettheter i taktekning takterrasse pga. indikasjon (vannmerker i himling som indikerer tidligere transport av fukt.

Variierende fukt verdier registrert i påførte vegger snitt ca. 18, 4% yttervegg vendt mot terrasse. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, plattning

Type	Takterrasse, Balkong
Det er etablert en takterrasse på deler underetasje. (betong) Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.	
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?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ja
Er det påvist skader i tekkingen?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

TG-2

Mindre ujevnheter i terrassegulv og rekkverk, kan skyldes manglende fundamentering. Det registreres skjevheter i rekkverk, noe nedbrytning i trevirke.

Takterrasse fal i konstruksjonen som ledes fukt ved nedbør mot øst har vist symptom til å forårsaka fukt skader i entre utvendig bod. Synlige rennespor på yttervegg i betong. fasade øst og fasade nord/vest.

Rekkverkshøyden er målt til 82cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, og mindre en krav på 90 cm ved oppføringsstidspunktet.

Takterrasse er flislagt, tettesjikt under flis er ukjent, tetsjikt anbefales kontrollert.

Balkongen er teknet med glassfiber. Det er påvist bom (luftlommer) enkelte riss/sprekk i flislagte overflater. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det registreres misfarging i isolert himling på innvendige overflater under takterrassen. Påvist vannmerker i nedlektet himling og isolasjon bak nedsenket himling i hobbyrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tilstand takterrasse.

TG_3 Påregnelig med påkostninger ifbm oppgradering av fliser terrasse/trapp. estimert sum kr.20 000,-

Balkong/terrasse må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Balkongen er teknet med glassfiber. Glassfibertekking er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Karmer er værslitte.

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Slitte utvendige sprosser.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer på loft dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Tegn kondens takvindu.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Enkelte dører/ vindu tar i karm og har behov for justering, balkongdør er strie å betjene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utskifting/oppgradering av terrassedør pga skade/slitasje må påregnes. Bod dør i underetasje er fuktskade og trenger tiltak.TG.3_ Estimert kostnad for lokal utbedring oppgradering. K.30 000,-

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Fasadene ble overflatebehandlet, spylt.	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Vindskier og deler av kledning er nedslitt. Behov for overflate behandling av kledning det mest utsatte steder

Betongmur ved terrassedør i underetasje er skåret i og ikke pusset i fukt kan legger seg i spor.

Rennespor på grunnmur ved balkong i begge ender av terrasse, indikerer transport av fukt ved mye nedbør, fuktsikring f.eks. takrenne i berørte områder anbefales etablert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en 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?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er ikke etablert inspeksjons luke mot loft, kun kott på bad gir tilkomst. Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal.
Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.
Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

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?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	
Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

TG-1

6.11 Takteking



Type teking	Tegltakstein
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?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe små hakk i toppbelegget. Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke. Sprukket bly ved siden av karnapp.	

TG-1

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1**

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten, viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

TEK 97 Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
------	---------------------------

Etasjeskiller i betong.
2.etasje er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Påregnelig med bom (luftlommer) i flislagt gulv fra byggeåret. Mindre ujevnheter gulv i sokkelleilighet, hobbyrom med nedsenket himling (lavere en 240 cm) viser tegn etter tidligere fuktskade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser må foretas for av nedsenket himling i hobbyrom anbefales for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Nei
-------------------------	-----

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
--	----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart 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-2**

Eier har fjernet vedovn i stue, kanaluttak er ikke tildekket.
 Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann.
 Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbar materiale.
 Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak, kanalgjennomføring i pipe i stue anbefales pusset igjen derom ildsted ikke er aktuell.

Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år).
 Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
 På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.15 Kjøkken

Fuktskade registrert i underskap kjøkken 1.etasje.

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-2**

Underetasje_ kjøkkeninnredning i profilert eik er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

1.Etasje_ kjøkkeninnredning med grå malte profilerte fronter og mørk benkeplate fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringsslitasje.
 TG_3, fuktskader i skap under vask, skyldes antatt fra kobling av oppvaskmaskin, avløp under vask er ikke tette igjen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

TG_3.Fuktskade i underskap kjøkkeninnredning 1.etasje må påregnes oppgradert/skiftet ut. Estimert kostnad tiltak kr:10 000,-
 Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.
 Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.
 Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-3**

Avtrekk ved begge kjøkken er i ustand.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skifte ut mekanisk avtrekk kjøkken 2 stk.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Enkelte rom i underetasje tilfredsstiller ikke alle krav vedrørende rom for varig opphold. Hobbyrom mangler vindu, vindushøyde soverom er over 1 m. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Alder på anlegg er ikke kontrollert, brannslukningsapparat anbefales skiftet dersom over 10 år.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 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-2**

TG.1_ Innvendig trapp i tre fra byggeåret, nymalt, påregnelig normalt med noe knirk.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG._2 Utvendige trapp mot utv. bod mangler håndrekk.
TG._3 Defekte/ødelagte/bom i fliser ved utvendig trapp, inngangsparti. Estimert kostnad reparasjon/utskifting skade fliser utvendig trapp kr:15 000,-

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen ved utv. trapp for bedre sikkerhet anbefales etablert.
TG.3_Estimert kostnad reparasjon/utskifting skade fliser utvendig trapp kr:15 000,-

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år, normal tilsyn. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.</p>	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, 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?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrør i underetasje utv. bod og vannledning mot utekran fra teknisk rom i underetasje er uisolerte og kan være utsatt for frost, bør stenges av om vinter.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk mot yttervegg i 1.etasje.

Fordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom, noe korrosjon i bunn av skap.

Bygningens blandebatteri og utstyr er fra byggeåret. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn/vedlikehold.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det finnes 2 sikringsskap, 1 til hver boenhet.

Ny EL måler 1.etasje fra 2018.

Ny EL måler sokkel leilighet fra 2018.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Enkelte lyspunkter var i ustand på befaringsdagen, avvik spotter servant innredning 2.etasje bad.

TG 2. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Varmepumpe og elektrisk, varmekabler på våtrom, og i flislagt gulv entre/gang/hall.

Pipe tilgjengelig, ildsted er fjernet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

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-2

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Ingen direkte synlige merknader ellers, anlegg er ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2000

Størrelse

198

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?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Bereder er i normal stand iht. alder.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikring av bereder anbefales.
Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>- Defekt avtrekk kjøkken i begge etasjer påregnes oppgradert/skiftet ut. - Det mangler deksel ved 2 stk kanalvifta, 1 i underetasje og 1 stk. ved bad 2.etasje. Underetasje er oppgradert med balansert ventilasjon i senere tid ifølge eier, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Avtrekk ved ventilasjon i underetasje er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service/kontroll på ventilasjonsanlegget anbefales.	

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom _ underetasje.



Sluk er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Klemring er ikke synlig tilskrudd i sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

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?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater**TG-3**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

- Enkelte riss/sprekk i silikofuger i overgang gulv og vegg i dusj.
- Membran er ikke direkte synlig i sluk eller overgang i vegg.
- Det er kun registrert 1 sluk i på baderomsgulvet i dusj, tett bunnlister i dusj kan hindre at evt. overflatevann utenfor dusj ikke renner til sluk. Noe lite fall på hele gulvet mot sluk.

Høyde terskel i dusj er høyere en terskel i dør til bad, evt lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Silikofuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Utbedringskostnader overflater**10 000 - 50 000****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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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**

Sluk er påsmurt, overgang mellom klemring/membran er dermed begrenset synlig for kontroll.

Sluk er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Klemring er ikke synlig tilskrudd i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tettesjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Tettesjikt/silikofuger i overgang gulv og vegg anbefales kontrollert/oppgradert.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er registreres skade i servantskap, enkelte dører i overskap mangler.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skade i servantskap bør utbedres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). - Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Serviseavtale på vedlikehold med rens av anlegg og utskiftning av filter kan anbefales.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Bad _ 1.etasje.



Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Varme i gulv.	
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Høy terskel i dusj kan hindre at evt. lekkasje vann utenfor dusj ledes mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

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

Membran er synlig ført under klemring i sluk.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Påregnelig med noe skade på baderoms innredningen.
Løs dusj dør er ut av hengsler, og må justeres.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skade i servantskap bør utbedres, dusj dør justeres.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vindu er plassert i våtsone, noe tegn etter vannsøl i vinduskarm bak. - Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. - Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). - Noe grove silikonfuger i overgang gulv og vegg.. 	
Anbefalte tiltak overflater	
Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder og påviste forhold anbefales det en oppgradering.	

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
<p>Membran er synlig etablert under klemring i sluk i dusj. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en oppgradering i nær fremtid.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr, uttak vaskemaskin, vask i innredning, stoppekran, samleskap for vann, EL- sikringsskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Generelt normale bruks-alderingslitasjer. Tegn etter tidligere fukt/ korrosjon i bunn av samleskap.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
<p>Påpekte forhold. samleskap kan undersøkes nærmere.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
<p>Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).</p>	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
<p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Bad _ 2.etasje.

Sprekker i flislagt skrå himling over toalett, det ble også påvist skader i flislagt gulv på bad og i dusj.

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

- Det registreres riss/sprekk/hakk/bom i fliser på gulvet og gjennom gående sprekk i flislagte skråhimling over toalett.
- Mot fall på gulvet mot dør til bad.
- Vindu er plassert i våtsone badekar, tegn etter tidligere fuktbelastning i vinduskarm.
- Riss/sprekk/misfarging , sverte sopp i silikonfuger i dusj, lite lokal fall
- Defekt fronter i overskap og spotter, sprekk i benkeplate.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen er tilgjengelig fra kott i knevegg. Det er foretatt fuktmåling og fukt søk med visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på vesentlige avvik.

Anbefalte tiltak

Baderom fremstår som utett iht dagens krav og må påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.28 Øvrig: Terreng**Beskrivelse**

Gårdsrommet er opparbeidet med belegningsstein. Flislagte overflater utvendig betong trapp og terrasse.

Oppsummering av øvrig**TG-3**

Sig i terreng ved gårdsrommet med belegningsstein i fasade nord må påregnes opparbeidet og planeres på nytt i nær fremtid. Flere fliser er knekt ved utvendig trapp og overdekket terrasse, både riss/sprekker/bom i flislagte overflater registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med tiltak til avretting/planering av terreng i fasade nord.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.29 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Innvendige dører i profilert hvit utførelse.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Dører fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i overflater og låskasser. Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med justering/oppgradering av enkelte dører.

6.30 Øvrig: Utvendig bod: underetasje



Himling i utv. bod viser fukt verdier på 26,7 %



Karm bod dør.

Beskrivelse

Utvendig bod i underetasje
Oppført i betong, malte overflater gulv og vegg.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er registrert fukt i nedført himling, skyldes antatt utettheter fra takterrasse. Fukt i bindingsverk verk ved inngangsdør og deler av vegger. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak konstruksjon. Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en ytterligere skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktskader, årsak og omfang anbefales nærmere undersøkt og utbedret.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.31 Øvrig: Teknisk rom underetasje



Sluk i bod/teknisk rom, membran er ikke synlig ført under klemring i sluk, det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i dør.

Beskrivelse

Teknisk rom underetasje med vanninstallasjoner.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Rom har sluk men mangler membran/tetsjikt og tilstrekkelig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktsikring av rommet anbefales kontrollert/oppgradert, ved en evt. lekkasje fra vann installasjoner i rommet vill vann kunne spredes ut til sideliggenderom selv om det er etablert sluk.

6.32 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

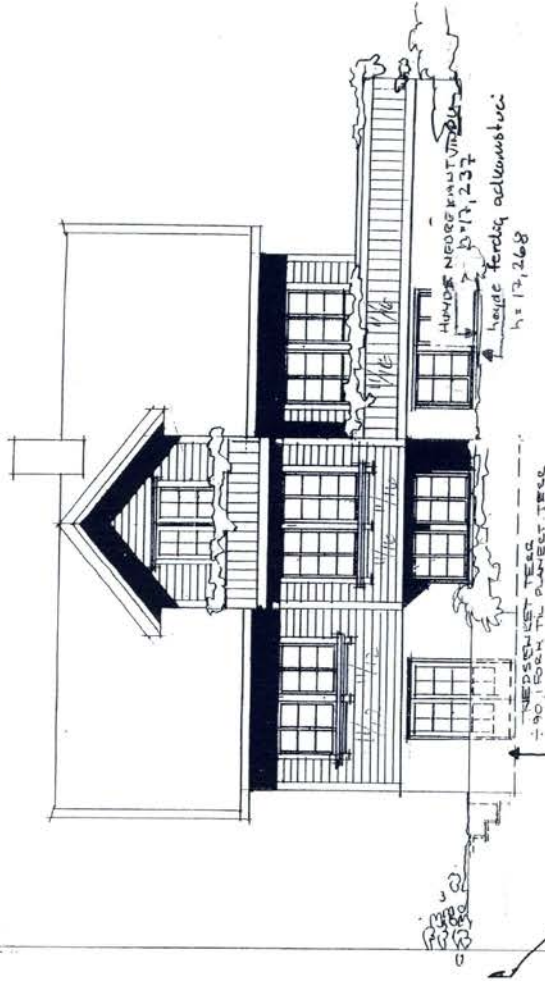
Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

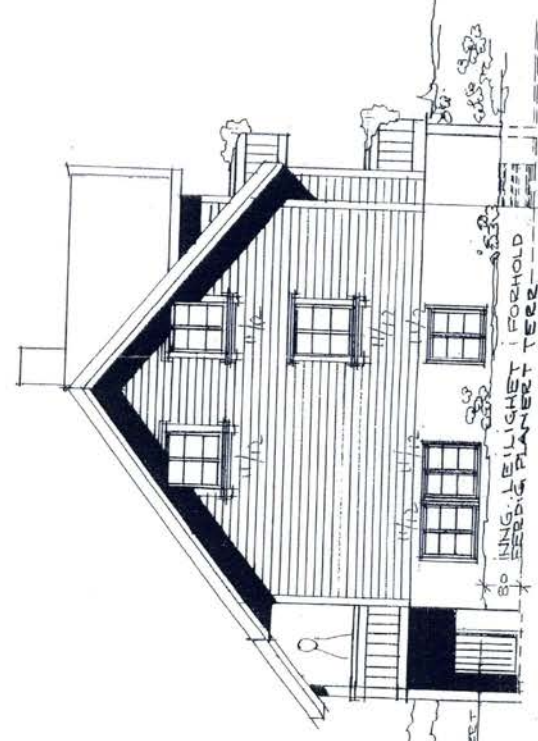
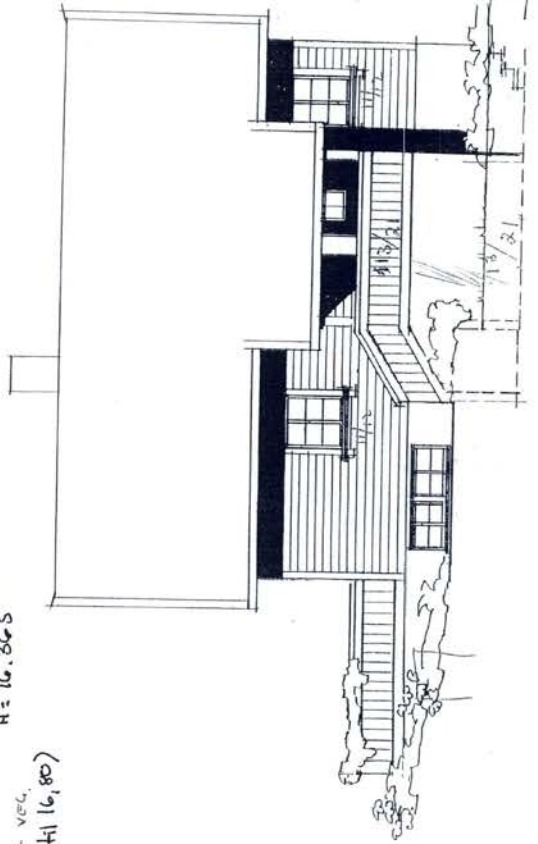
Tilgjengelighet

Ikke relevant

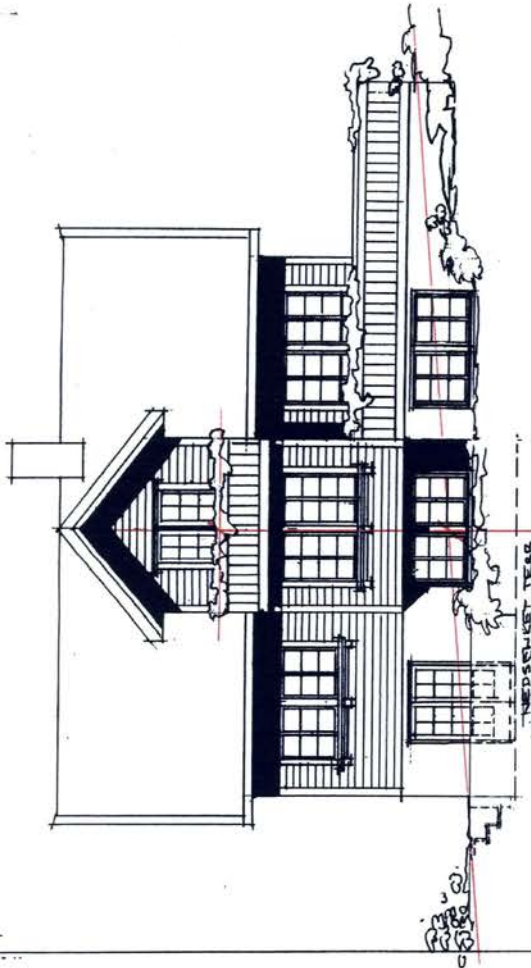
SOLO KOMMUNERISKE ETAT
 - 9 APR. 2001
 1/111
 1/111



HØYDE
 KOMMUNAL VEG
 (H = 17.060 til 16.80)



ENERGILIG FOR:
 SIGVE LØTHE
 ASVEGEN, SKÅDERG, SOLA
 MÅL 1:100
 SATTORNEI 5/8-06
 REV. 2/12-99



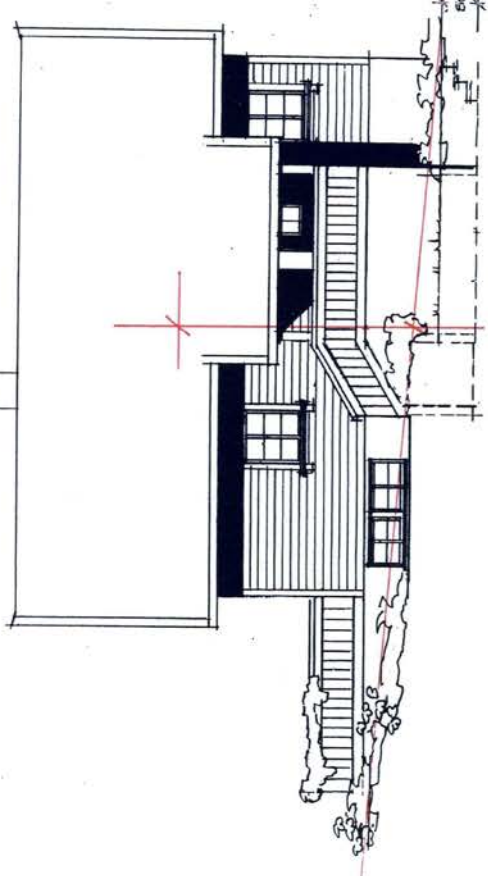
Vest 4,8

NEDSKUDET TÆG
+90 I FORH. TIL PLANET TÆG

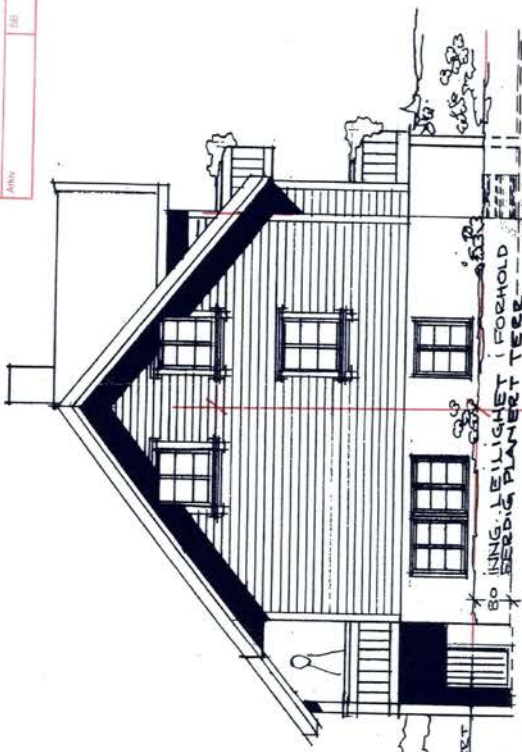


SØR 4,7

SOLA KOMMUNENSKAPET	
20	Skemat
20 MARS 2000	
ARK.	80



ØST 5,0



NORD 5,6

ING. TILIGHET I FORHOLD
TIL PLANET TÆG

EMEBOLIG FOR:
SIGVE LØTHE
ÅSVEGEN, SKÅDEBERG, SOLA
MÅL 1:100
SATONEL 5/8-91

REV. 21/2-99

SM

MERKNADER:

12

1. MATERIALER:

BETONGKVALITET: C35, VANNTETT
 ARMERINGSKVALITET: B500C

2. BESTEMMELSER:

MILJØKLASSE: NA
 OVERDEKNING: 50mm MOT GRUNN
 FØRØVRIG: 30mm
 TOLERANSEKLASSE: 2
 SVÆRTELSEKLASSE: 2
 KONTROLLSKEMME: JERNAL KONTROLL
 PROSJEKTERINGSKONTROLL: VANLIG KONTROLL
 BRANNEKLASSE: IVARETAS AV ANDRE

3. GODKJENNINGSDOMRÅDER:

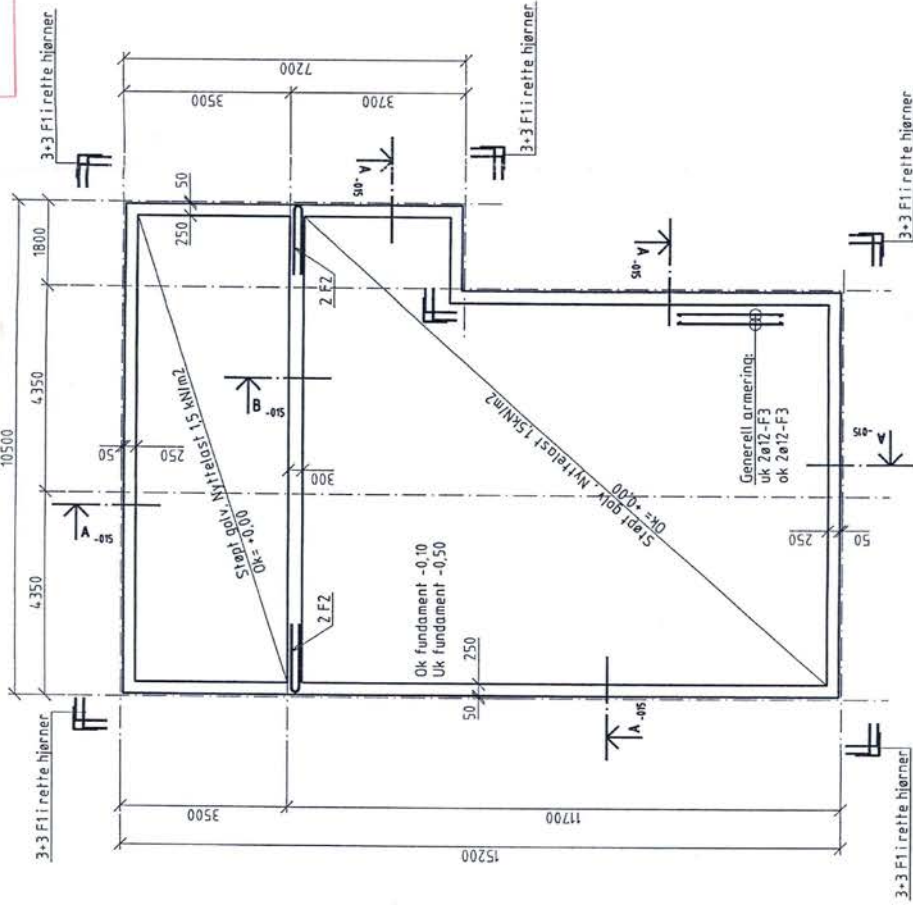
PRO 131.2 OG KPR 131.2
 PRO 132.2 OG KPR 132.2
 PRO 120.2 OG KPR 120.2

4. FORKLARINGER:

☐ STEDSTØPT BETONG
 ☐ ANNET MATERIALE
 OK = OVERKANT
 UK = UNDERKANT
 FG = FERDIG GOLV

5. HENVISNINGER:

GENERELL FUNDAMENTDETALJ
 SE SMITT-TEGNING 2004/12-015



Rev.	Art.	Beskrivelse	Beg.	Slutt.	Godk.
1		SØKNAD OM I GANGSETTING	HELSE	15.02.00	

LOTHE BYGG A.S.

SIGVE LOTHE
 ENEBOLIG I ÅSVEGEN, SKADBERG
 FUNDAMENTPLAN
 FORM OG ARMERING



MULTICONSULT AS
 SANDNES
 Industriparken 10
 4035 Skarvengen

Målestokk	1:100
Prosjekt nr.	2004/12
Tegn. nr.	001
Rev.	1

MERKNADER:

1. MATERIALER:
 BETONGKVALITET: C35,
 ARMERINGSKVALITET: B500C

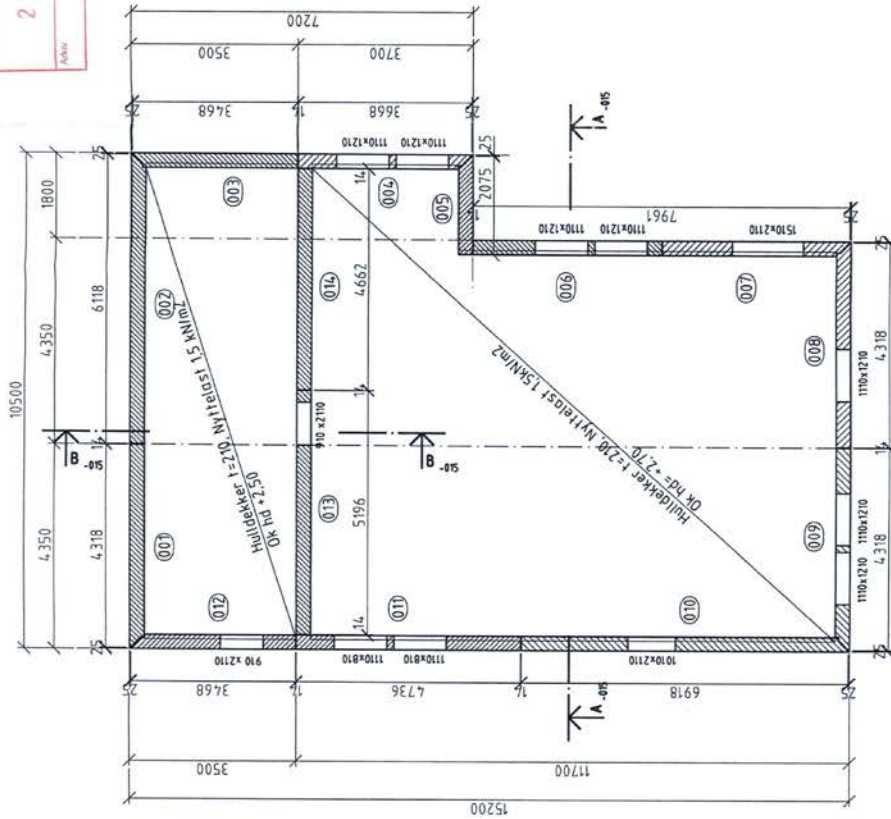
2. BESTEMMELSER:
 MJØBKLASSE: NA
 OVERDEKNING: 30mm
 TOLERANSEKLASSE: 2
 SIKKERHETSKLASSE: 3
 KONTROLLKLASSE: 3
 KONTROLLKLASSE: 3
 PROSJEKTERINGSKONTROLL: VANLIG KONTROLL
 BRANNEKLASSE: IVARETAS AV ANDRE
 SIKKERHETSKLASSE:
 MJØBKLASSE/HELSE:

3. GODKJENNINGSRÅDER:
 PRO 131.2 OG KPR 131.2
 PRO 132.2 OG KPR 132.2
 PRO 120.2 OG KPR 120.2

4. FORKLARINGER:
 (S) PROD. NR ELEMENT
 (P) PREFAB BETONG
 (S) STEDSTØPT BETONG
 (A) ANNET MATERIALE
 (DK) = OVERKANT
 (UK) = UNDERKANT
 (FG) = FERDIG GOLV

5. HENVISNINGER:
 SNITT, SE TEGNING 200412-015

SOLA KOMMUNTEKNISK ETAT
 21 FEB. 2000



Rev.	Art.	Beskrivelse	Sp.	Dato
1		SØKNAD OM IGANGSETTING	HELS	15.02.00

LOTHE BYGG A.S.

SIGVE LOTHE
 ENEBOLIG I ÅSVEGEN, SKADBERG
 MONTASJEPLAN
 DEKKE OVER GRUNNMUR

MULTICONSULT AS
 SANDNES
 Regnskapsførere
 4033 STORØYEN

Skalning	1:100
Prosj.nr.	200412
Rev.	1

MERKNADER:

1. MATERIALER:

BETONKVALITET: C35,
ARMERINGSKVALITET: B500C

2. BESTEMMELSER:

MILJØKLASSE: NA
OVERDEKNING: 30mm
TOLERANSEKLASSE: 2
SIKKERHETSKLASSE: 2
KONTROLLKLASSE: UTVIDET KONTROLL
PROSJEKTERINGSKONTROLL: VANLIG KONTROLL
BRANNEKLASSE: IVARETAS AV ANDRE
SIKKERHETSKLASSE:
MILJØKLASSE/HELSE:

3. GODKJENNINGSRÅDER:

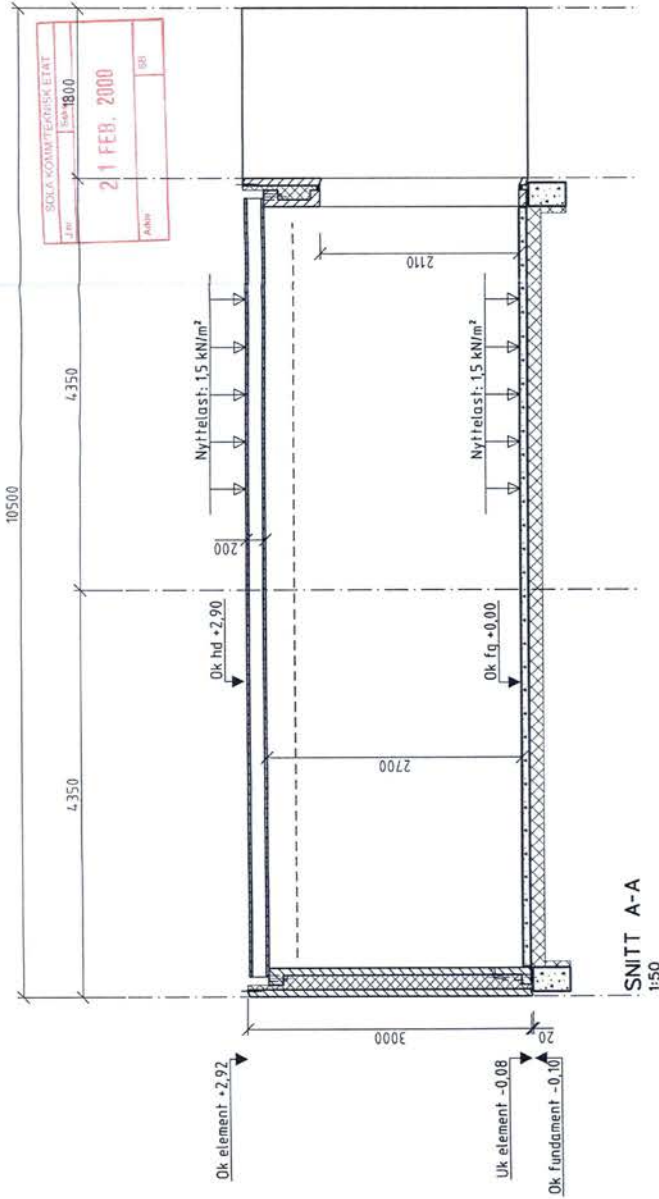
PRO 131.2 OG KPR 131.2
PRO 132.2 OG KPR 132.2
PRO 120.2 OG KPR 120.2

4. FORKLARINGER:

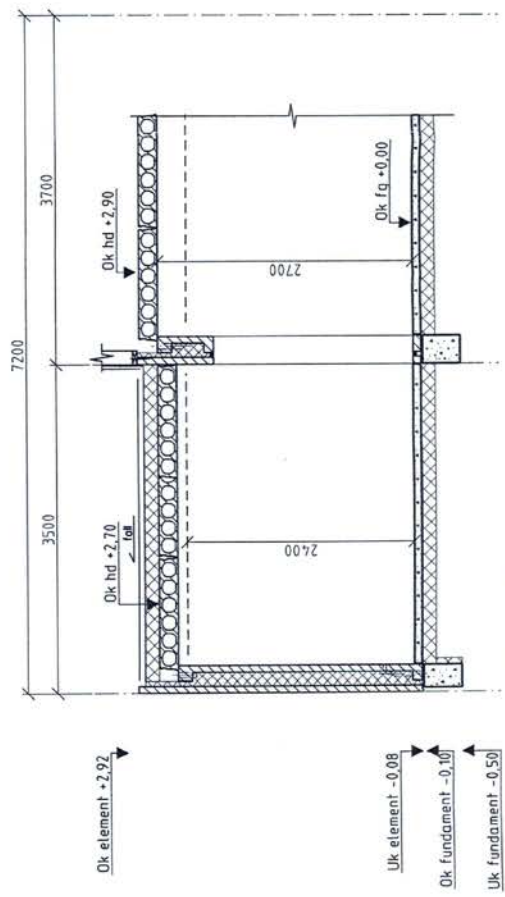
☉ PROD. NR ELEMENT
☐ PREFAB BETONG
☐ STEDSTØPT BETONG
☐ ANNET MATERIALE
OK = OVERKANT
UK = UNDERKANT
FG = FERDIG GOLV

5. HENVISNINGER:

MONTASJEPLAN, SE TEGNING 2004-12-00
FUNDAMENTPLAN, SE TEGNING 2004-12-001



SNITT A-A
1:50



SNITT B-B
1:50

Rev.	Art.	Beskrivelse	Syk.	Dato	Skabt
1		SØKNAD OM IGANGSETTING			
			HELS	15.02.00	

LOTHE BYGG A.S.

SIGVE LOTHE
ENEBOLIG I ÅSVEGEN, SKADBERG
SNITT-TEGNINGER
SNITT A-A, SNITT B-B

MULTICONSULT AS
SANDNES
SANDNES HANDELSER ARBEJDE
Gårdsvej 10, 4032 Skovengen
Tlf: 99 55 50
Fax: 99 55 51

konstr. HELS
konstr.
tegn.
dato 15.02.00
proj. nr. 200412
teg. nr. 015

1

Avdeling arealbruk

Lothe Bygg AS
Fabrikkveien 2

4323 SANDNES

Vår dato
11.10.01
Saksbehandler
Eli Osaland Muis tlf. 51 65 34 15

Vår ref.
Saksnr.: 00/00490-014
Deres ref.

Arkivkode
BAB 35/269

FERDIGATTEST

Byggestedadresse: Åsenvegen 135, gnr. 35 bnr. 269
Tiltakets art: Enebolig med leilighet
Tiltakshaver: Sigve Lothe
Ansvarlig søker: Lothe Bygg AS

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 09.10.2001 fra Lothe Bygg AS.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt 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 (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen
AVDELING AREALBRUK

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Eli Osaland Muis
avd.ing.

Kopi: Sigve Lothe, Åsenvegen 135, 4050 Sola

Postadr.	Besøksadr.	Telefon:	Telefax:	Bankgiro	Postgiro	E-post:
Postb. 99	Rådhusv. 21	51 65 33 00	51 69 56 20	3206.07.00027	0806.56.88205	e-post@sola.kommune.no
4097 SOLA						



Sola kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/269
Adresse: Åsenvegen 135
Dato: 23.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2024

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

Ledningskart

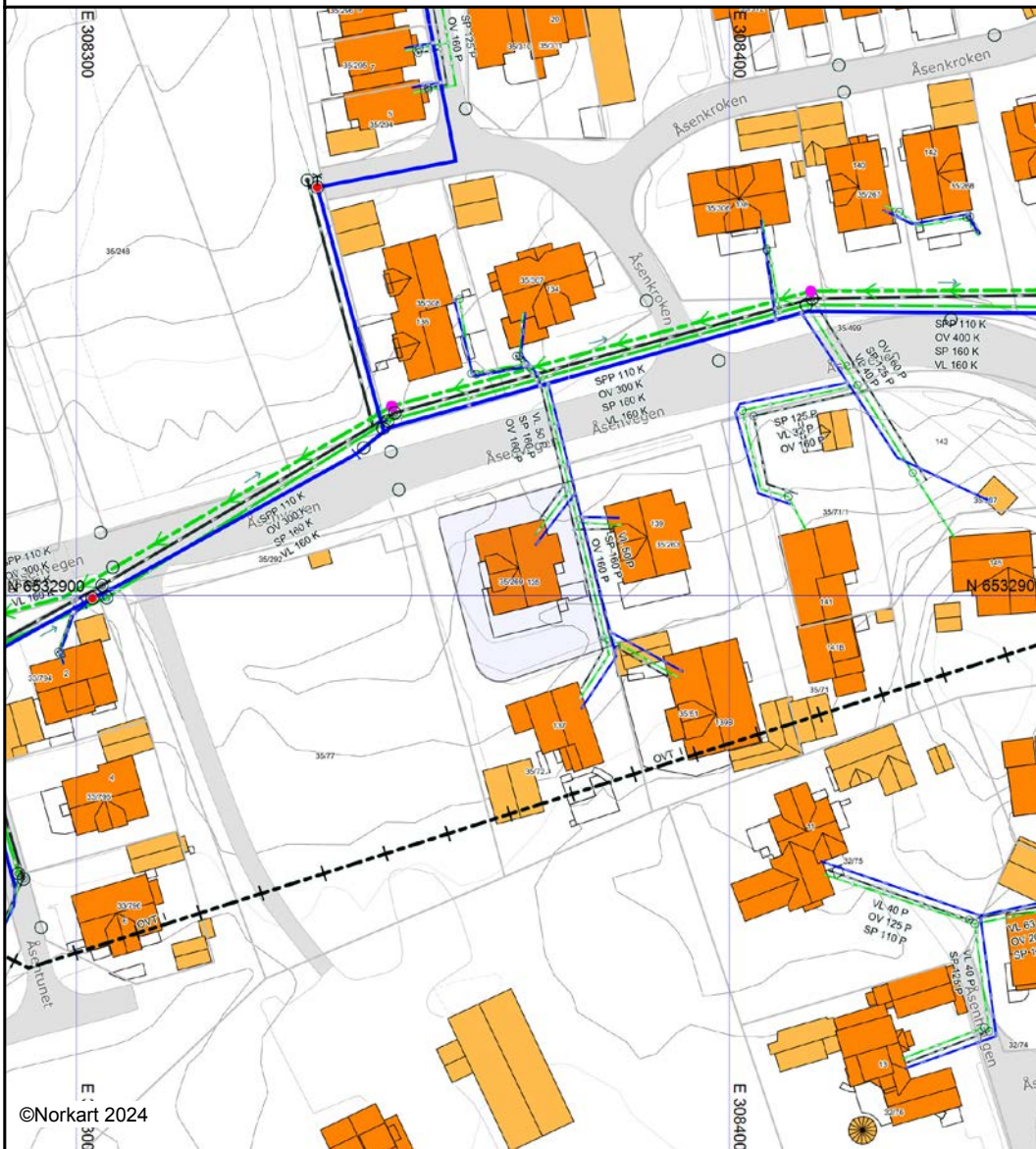
Eiendom: 35/269
Adresse: Åsenvegen 135
Dato: 23.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | | | | | |
|--|-------------------|--|------------------|--|------|--|---------|
| | Vannledning | | Overvannsledning | | Kum | | Hydrant |
| | Spillvannsledning | | Avløp felles | | Sluk | | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Sola kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/269
Adresse: Åsenvegen 135
Utskriftsdato: 23.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Bussholdeplass
-  Friområder
-  Park
-  Turveg
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles areal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Vannforsyningsnett
-  Turveg
-  Friområde
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



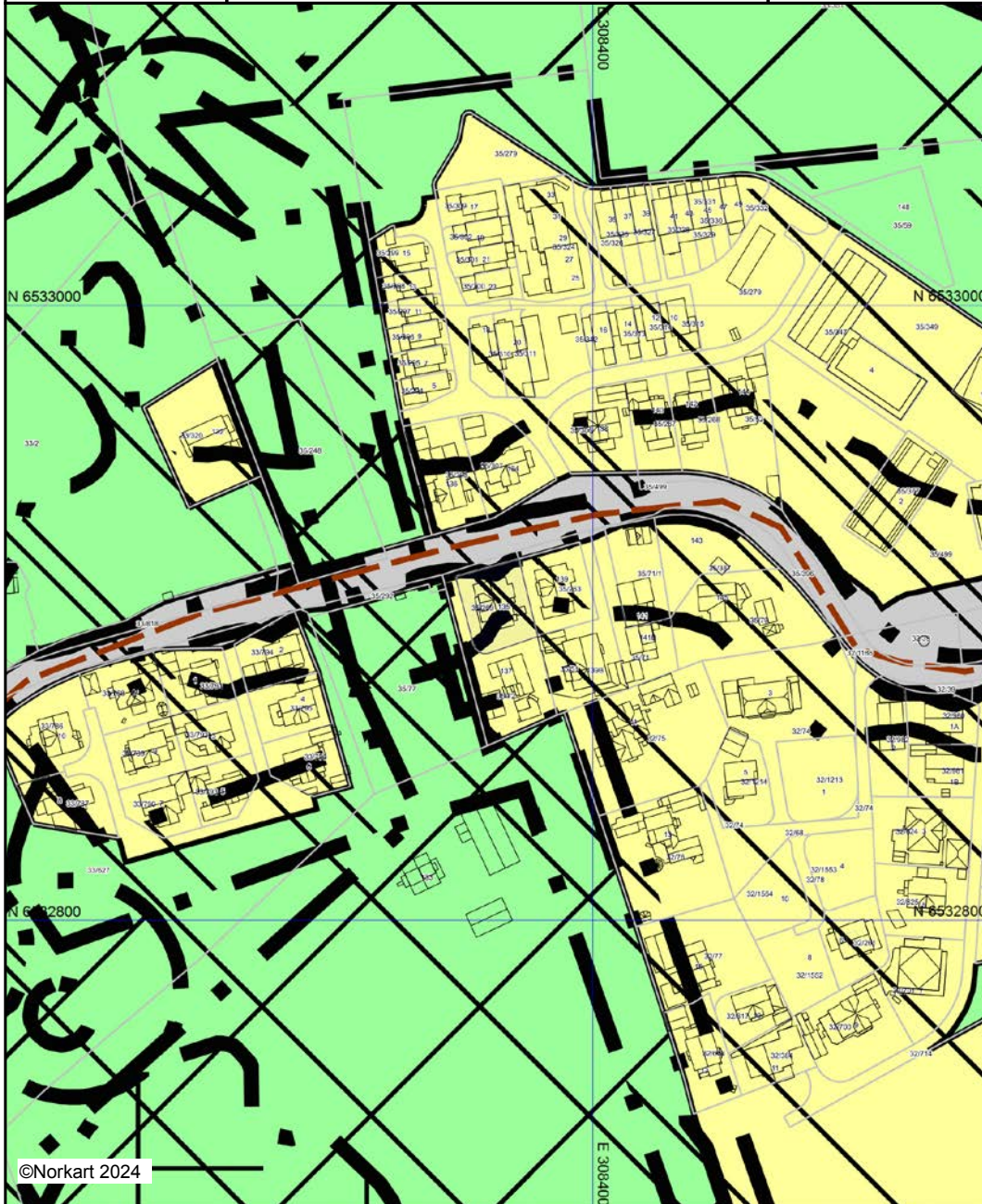
Sola kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/269
Adresse: Åsenvegen 135
Utskriftsdato: 23.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

























©Norkart 2024






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

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane o
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruk
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kollektivtrase - framtidig
-  Påskrift områdenavn

Nabolagsprofil

Åsenvegen 135 - Nabolaget Røyneberg - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skadbergåsen Linje 42, X77	0 min 0 km
Stavanger Sola	8 min
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	9 min 6.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 10.1 km

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 315 elever, 15 klasser	20 min 1.5 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 527 elever, 28 klasser	21 min 1.6 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	18 min 1.4 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 21 klasser	19 min 1.4 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	16 min 1.2 km
Jåttå videregående skole	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

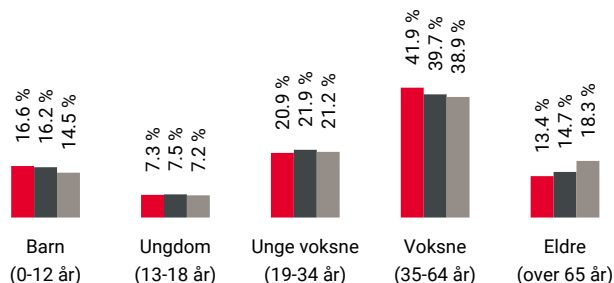
Veldig bra 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røyneberg	2 050	871
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

The Childrens House barnehage (1-5 år) 166 barn	4 min 0.3 km
Sola barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 0.7 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 91 barn	15 min 1.1 km


Dagligvare


Rema 1000 Forus	25 min
Joker Brustadbua Sola Søndagsåpent	26 min 1.9 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100

Sport

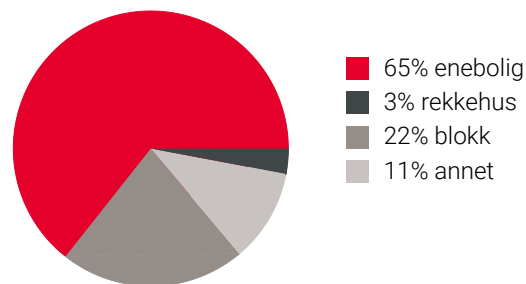
 Åsenhallen - flerbrukshall 8 min 
Aktivitetshall 0.6 km

 Sola stadion 9 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.7 km

 Forus Sportssenter 10 min 

 EVO Forus 25 min 

Boligmasse



«Kjempeflott område, med gode tur områder og nær stranden Ormen lange. Gå avstand til båthavnen og sjø.»

Sitat fra en lokalkjent

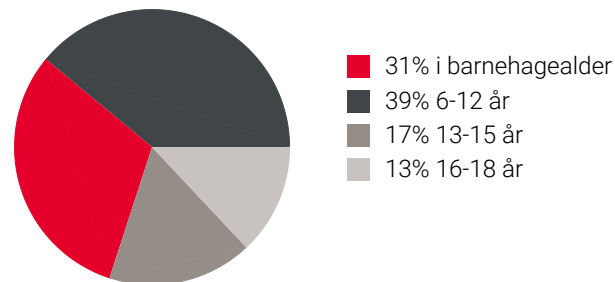


Varer/Tjenester

 Tvedtsenteret 25 min 

 Vitusapotek Tvedtsenteret 25 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

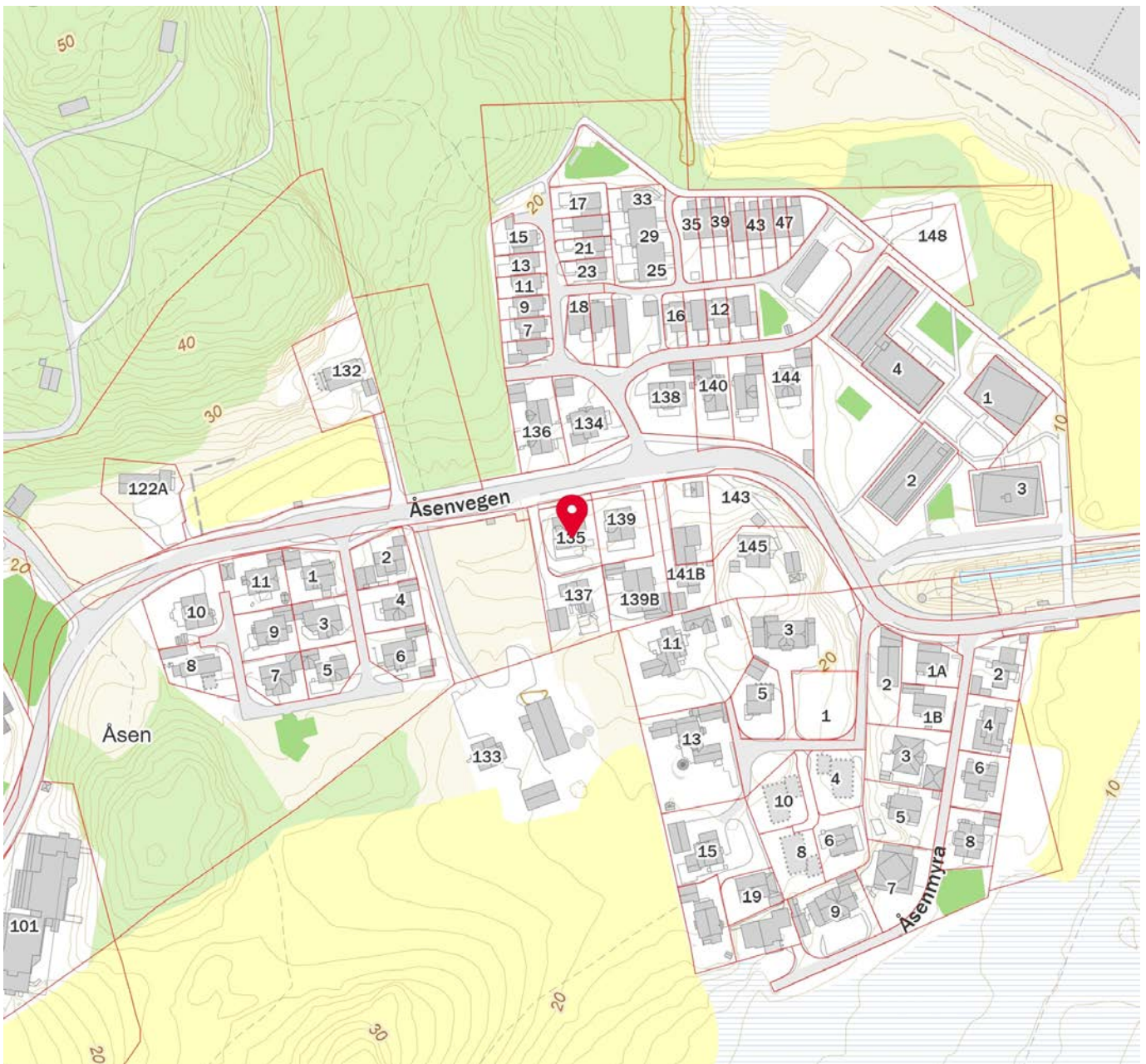
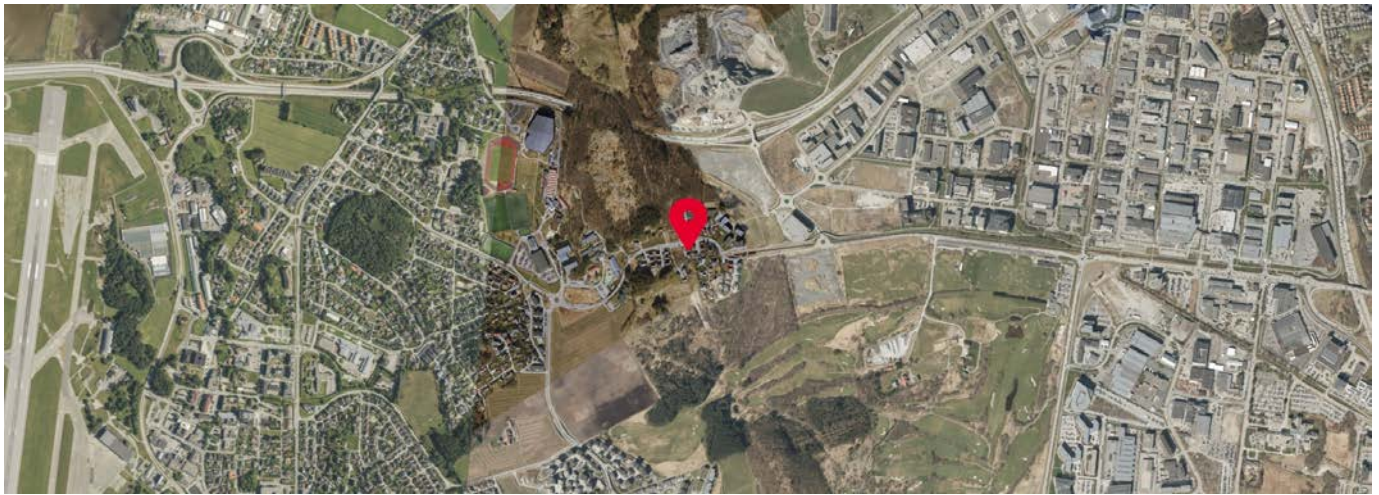


0% 43%

 Røyneberg
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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


Retts 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 renoveret 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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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: Åsenvegen 135
4055 SOLAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Oppdragsnummer:

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@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