

A two-story house with a dark tiled roof and a balcony. The house has large windows and a white railing on the balcony. In the foreground, there is a trampoline with a black safety net. The yard is green and there are some trees. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Solstrålevegen 28, 4051 SOLA

**Innholdsrik familiebolig med
sentral beliggenhet. 4 sov & 2
stuer.**



Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

Svend Tjelta

Mobil 980 17 222

E-post svend.tjelta@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Rådhusgata 3, 4306 Sandnes. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: Eirik Andreassen
Vanessa Gabrielle Eloise

Andreassen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 165/197 kvm
Tomtstr.: 225 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 299
Oppdragsnr.: 1406240069

Innholdsrik familiebolig med sentral beliggenhet. 4 sov & 2 stuer.

Velkommen til en pen og innholdsrik familiebolig med sentral beliggenhet på Sola.

Med kort vei til Solakrossen, Skadberg skole, Kjerrberget ungdomsskole, Sola videregående skole, idrettsanlegg, Sola Arena har man en enkel hverdagslogistikk. Kort vei til busstopp i Kjelsberg Ring med gode bussforbindelser.

Utvendig har man gårdsrom belagt med belegningsstein. Carport med sykkelbod i bakkant.

Baksiden av boligen har veranda og hagestue ut fra stuen, samt terrasse og hagefleck på 1. plan. Direkte adkomst til fotballøkke fra hagen.

- * 4 soverom.
- * 2 stuer.
- * Lekkert baderom i underetasjen som er helfliset med varme i gulv.
- * Stort, flislagt vaskerom med varme i gulv.
- * Flott kjøkken med stor kjøkkenøy.
- * Hagestue med ettermiddags- og kveldssol. Hagestuen er ikke byggemeldt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	92
Budskjema	103

Innholdsrik og pen bolig med sørvestvendt terrasse og hage som grenser ut mot fotballøkke.



Pizzahus med stedbygget vedfyrt pizzaovn.

Overbygget terrasse med utgang fra underetasjen. Sportsbod til høyre i bildet.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 197 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 m² Gang, vaskerom, bad og 3 soverom.

BRA-e: 4 m² Redskapsbod.

1. etasje

BRA-i: 75 m² Gang, toalettrom, bod, kjøkken og stue.

BRA-e: 28 m² Redskapsbod på ca 6m² og hagestue på ca. 22m².

2. etasje

BRA-i: 22 m² Loftstue og soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

225 m²

Tomtebeskrivelse

Godt utnyttet tomt med gårdsrom belagt med belegningsstein og opparbeidet med carport og sykkelbod.

Baksiden av boligen har veranda ut fra stuen med hagestue. Trapp ned fra veranda til terrasse på bakkeplan og hageflekk.

Beliggenhet

Beliggende i etablert og familievennlig boligområde sentralt på Sola. Det er kort avstand til skoler og barnehager, og butikker samt Sola sentrum ligger også i nærheten. Sola kulturhus er i kort avstand fra boligområdet.

Fin beliggenhet i attraktivt, sentralt og etablert område på Skadberg.

Her bor du midt i "hertet" av Sola med kort vei til Solakrossen, Skadberg skole, ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg m.m. som gir familien en enkel hverdagslogistikk.

Flott beliggende ut mot fotballøkke. Gangavstand til Sola sentrum som har et godt utvalg av butikker, spisesteder og ulike tjenestetilbud.

Beliggenheten gir enkel tilgang og er sentral i forhold til Sandnes, Stavanger og arbeidsplasser på Forus.

Adkomst

Se kartlenke på finn.no.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørsdal

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

1. etasje: Gang, bod, toalettrom, kjøkken og stue med utgang til veranda og hagestue på ca. 22 m².

2. etasje: Lofstue og soverom.

Underetasje: Gang, bod, vaskerom, badrom og 3 soverom. Utgang fra et soverom til terrasse og hage.

Carport.

Sykelbod bak carport på ca. 6m².

Redskapsbod på ca. 4m².

Standard

Velkommen til en pen og innholdsrik familiebolig med sentral beliggenhet på Sola.

Med kort vei til Solakrossen, Skadberg skole, Kjerrberget ungdomsskole, Sola videregående skole, idrettsanlegg, Sola Arena har man en enkel hverdagslogistikk. Kort vei til busstopp i Kjelsberg Ring med gode bussforbindelser.

Utvendig har man gårdsrom belagt med belegningsstein. Carport med sykkelbod i bakkant.

Baksiden av boligen har veranda og hagestue ut fra stuen, samt terrasse og hageflekk på 1. plan. Direkte adkomst til fotballøkke fra hagen.

Man kommer inn i 1. etasje i en lys og pen gang med fliser på gulv og adkomst til gjestetoalett.

Gjestetoalettet er også flislagt med marmorfliser på gulv.

Videre har man i denne etasjen en innvendig bod samt kjøkken og stue i åpen løsning.

Kjøkkenet er meget pent, gjennomført og har svært gode arbeidsflater med stor benkeplate og kjøkkenøy. Godt med skaplass i tillegg til stekeovn og kombinert stekeovn/mikrobølgeovn i god arbeidshøyde. Praktisk barløsning har man også for den raske froskoten eller for å kunne følge med på at leksene blir gjort samtidig med at middagen skal lages.

Integrert stekeovn, kombinert ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen.

Spiseplassen har man i forlengelsen av kjøkkenet med god plass til langbord. Praktisk løsning med naturlige soner for spisestuen og dagligstuen.

God plass også til sofagruppen i hjørnet med store vindusflater og pent innsyn til flammene i vedovnen.

Utgang fra stuen til åpen veranda og hagestue som vender mot sørvest og har meget gode solforhold på ettermiddagen og utover kvelden. Skyvedører og glass som kan skyves til side i hagestuen.

Hagestuen er et deilig sted som forlenger utesesongen og herfra har man pen utsikt og god oversikt over fotballøkken.

Hagestuen er ikke byggemeldt, og kjøper påtar seg ansvar og risiko for videre bruk.

Opp i 2. etasje har man en lys og romslig loftstue og soverom nr 4. Begge rommene er belagt med parkett på gulv, og har lyse vegg- og takflater som i sammen med takvindu bidrar til en god romfølelse.

Ned i underetasjen har man gang, bod, biinngang/vaskerom, et stort bad, bod og 3 soverom.

Varme i gulv i gang, bad, vaskerom og på soverommet ved siden av badet.

Gangen er belagt med parkett og man har en praktisk bod under trapp.

Stort vaskerom som er flislagt med varme i gulv. Pen innredning med stor vask og gode arbeidsflater.

Alle tre soverom i denne etasjen er av god størrelse, er belagt med parkett og har god plass til seng og garderobe. Garderobeskap medfølger i handelen.

Lekker familiebad som er helfliset med varme i gulv. Innredet med stor dusjnise, badekar, dobbel servant i seksjon og vegghengt wc.

Utgang fra det ene soverommet til terrasse på bakkeplan. Fra terrassen kommer man videre til hagen og pizzahuset. Pizzahus/redskapsbod er ikke byggemeldt og kjøper påtar seg ansvar og risiko for videre bruk.

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: Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast / toppliste. Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Anbefalte tiltak: Kjeller bør holdes under observasjon.

Støttemur Oppsummering: Det registreres sprekker i støttemur v/ kjellertrapp og i trappetrinn. Anbefalte tiltak: Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Vinduer og dører Oppsummering: Det registreres stedvis værslitte karmen på vindu / balkongdører og balkongdør ut fra stue har montert katteluke. Anbefalte tiltak: Anbefaler å overflatebehandle slitte karmen på vindu / balkongdører og vurdere bytte av balkongdør ut fra stue.

Yttervegger Oppsummering: Det registreres stedvis værslitt trekledning. Anbefalte tiltak: Anbefaler å overflatebehandle slitt kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering: Det registreres fuktmerker i tak og skader i gulv rundt takgjennomføring til pipe. Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og vurdere ny tekking rundt pipe på tak.

Taktekking Oppsummering: Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år. og tettheten i tiden som kommer er usikker. Anbefalte tiltak: Holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

Ildsted/Skorstein Oppsummering: Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, og feil kan ikke utelukkes. Det registreres skade i glass på vedovn. Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres tilsyn / feiing, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Glass på vedovn blir i følge eier skiftet før salg.

Toalettrom Oppsummering: Manglende mekanisk avtrekk.: Anbefalte tiltak: Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Trapp Oppsummering: Trappen mangler håndløper langs veggen, åpninger mellom trinn er over 10 cm. og det registreres stedvis knirk. Anbefalte tiltak: Anbefaler å montere håndløper langs veggen og minske åpninger mellom trinn til max. 10 cm.

Avløpsrør Oppsummering: Deler av avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger Oppsummering: Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med

tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk Oppsummering: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak

vrurderes deretter.

Ventilasjon Oppsummering: Det er manglende ventilasjon på loft. Anbefalte tiltak:

Anbefaler å etablere ventilasjon på loft.

Våtrom: Bad Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Klemring / membran er ikke synlig på denne type sluk og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten

usikker i tiden som kommer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: TG-2 pga.

alder på tettesjikt.

Våtrom: Vaskerom Oppsummering av overflater: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater: Ved oppgradering av vaskerom anbefales å flytte tiltrekkelig fall til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Klemring / membran er ikke synlig på denne type sluk / utførelse og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i

tiden som kommer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: TG-2 pga. alder på

tettesjikt.

Forhold som har fått TG3:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering: Det er ikke etablert rekkverk på begge sider av trapp fra balkong til terrasse. 50 cm. over terreng skal sikres med rekkverk. Det registreres stedvis slittasje i terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak: Anbefaler å etablere manglende rekkverk i trapp og overflatebehandle slitte overflater. Utbedringskostnader: Under 10 000.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse/Altibox.

Parkering

Parkering i carport samt plass til én bil i gårdsrom.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling i denne leiligheten i 3. etasje, og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak.

For mer informasjon vedrørende radon se <https://www.dsa.no>.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Varme i gulv i gang, vaskerom, bad og soverom ved siden av bad i underetasjen.

Elektriske panelovner medfølger i de rommene hvor dette er montert.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 16 356

Kommunale avgifter år

2025

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 1 288 991

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 898 165

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel,

forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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 32, bruksnummer 299 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:

16.01.1981 - Dokumentnr: 537 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:32 Bnr:263

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.05.1982.

Det foreligger tillatelse til utvidelse av veranda datert 02.06.2004.

Det foreligger tillatelse til oppføring av carport med sykkelbod datert 06.08.2014.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller og på loft fra tilleggsdel til hoveddel datert 22.11.2024.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Hagestue og utvendig redskapsbod utenfor underetasjen er ikke byggesøkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.05.1982.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Boligen er tilkoblet offentlig vann/avløp med ledninger som går via septiktank. Dette innebærer at septiktank bør/må tømmes med jevne mellomrom (nåværende eier har tømt den ca. hvert 2. år).

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligformål.

PlanID 202201 - Kommuneplan for Sola 2023 - 2040.

Delareal 225 m2: KPHensynsonenavnH130. KPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Delareal 225 m2: KPHensynsonenavnH220. KPStøy Gul sone iht. T-1442.

Delareal 225 m2: ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende.

PlanID 0044 - Solakr. m/ oml. arealer - Gnr. 32 bnr. 45.

Reguleringsplan under arbeid:

PlanID 202303 - Detaljregulering for fortau langs Skadbergbakken.

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 eiendomsmeidler 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.

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

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

126 100 (Omkostninger totalt)

136 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 126 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 129 300 (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 126 100

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og markedsføringspakke kr 17.900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 7.900,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport.

Egenerklæringsskjema.

Midlertidig brukstillatelse.

Plan- og fasadetegning.

Tillatelse til tiltak - oppføring av carport.

Tegning carport.

Reguleringskart m/bestemmelser.

Kommuneplankart.

Planrapport.

Ledningskart.

Matrikkelkart.

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.

Oppdragsansvarlig

Svend Tjelta

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

svend.tjelta@aktiv.no

Tlf: 980 17 222

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sola , Sandesletta 21 A

4050 Sola

Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

16.01.2025



Gårdsrom belagt med belegningsstein og carport med sykkelbod.

Boligen ligger sentralt til på Sola med gangavstand til Skadberg skole, Kjerrberget ungdomsskole, Sola VGS, idrettsanlegget, kulturhuset, Sola Arena m.m.

Herlig hagestue og åpen veranda som vender mot sørvest byr på gode solforhold og god oversikt over fotballøkken.





Sørvestvendt veranda med adkomst fra stuen.



Skyvedør fra veranda inn til hagestue som også har skyvbare vinduer.



Boligen er gjennomført og pen med et nydelig kjøkken.



Kjøkkenet er meget pent, gjennomført og har svært gode arbeidsflater med stor benkeplate og kjøkkenøy. Integrert stekeovn, kombinert ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen.



Praktisk barløsning har man også for den raske frokosten eller for å kunne følge med på at leksene blir gjort samtidig med at middagen skal lages.



Spiseplassen har man i forlengelsen av kjøkkenet med god plass til langbord.



Praktisk løsning med naturlige soner for spisestuen og dagligstuen.



Sofagruppe med gode vindusflater og pen utsikt.

Flott vedovn i stuen.







Entré.



Gjestetoalett i 1. etasje.



Trapp opp til 2. etasje. Legg merke til vindusflater som slipper inn naturlig lys ned i trapperommet.



Loftstue med takvindu som slipper inn mye naturlig lys.



Loftstue med takvindu som slipper inn mye naturlig lys.



Soverom i 2. etasje.



Trapp ned til underetasjen med bod under trapp.



Biinngang/vaskerom med fliser og varme i gulv. Praktisk innredning med gode arbeidsflater.



Lekker familiebad som er helfisjet med varme i gulv.



Innredet med stor dusjnise, badekar, dobbel servant i seksjon og vegghengt wc.



Soverom 1 av 3 i underetasjen med stor garderobe.



Soverom 2 av 3 i underetasjen. Også dette romslig med god plass til seng og garderobe.



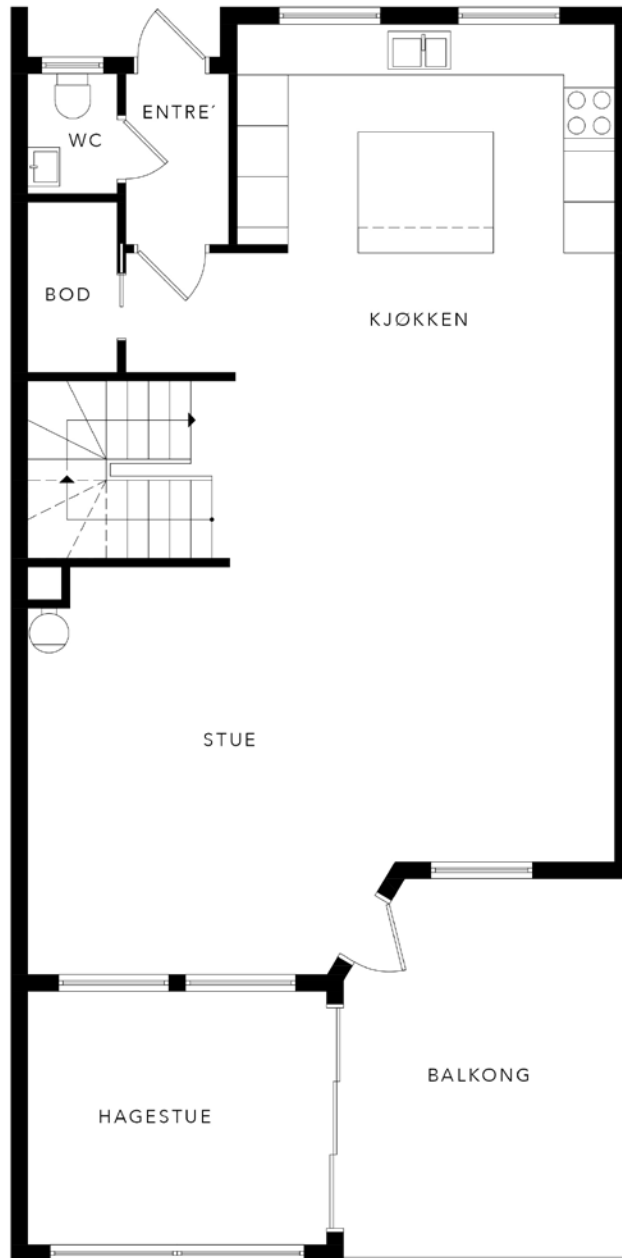
Soverom 1 av 3 i underetasjen med stor garderobe.


Soverom 3 av 3 med stor skyvedørgarderobe og utgang til terrasse og hage.



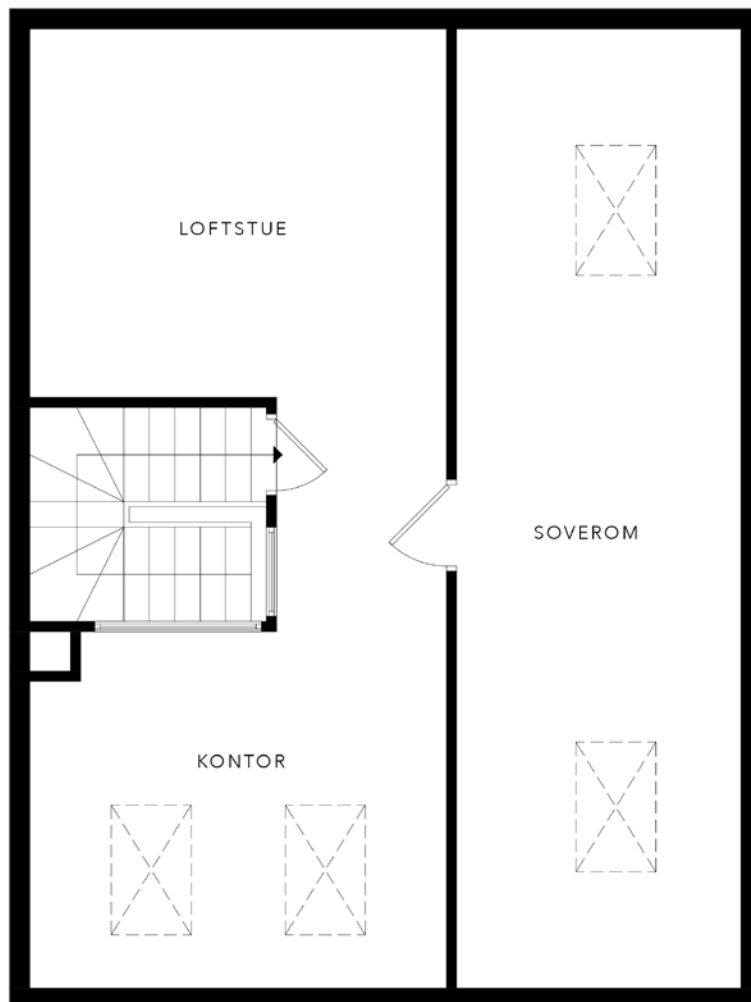


Velkommen!



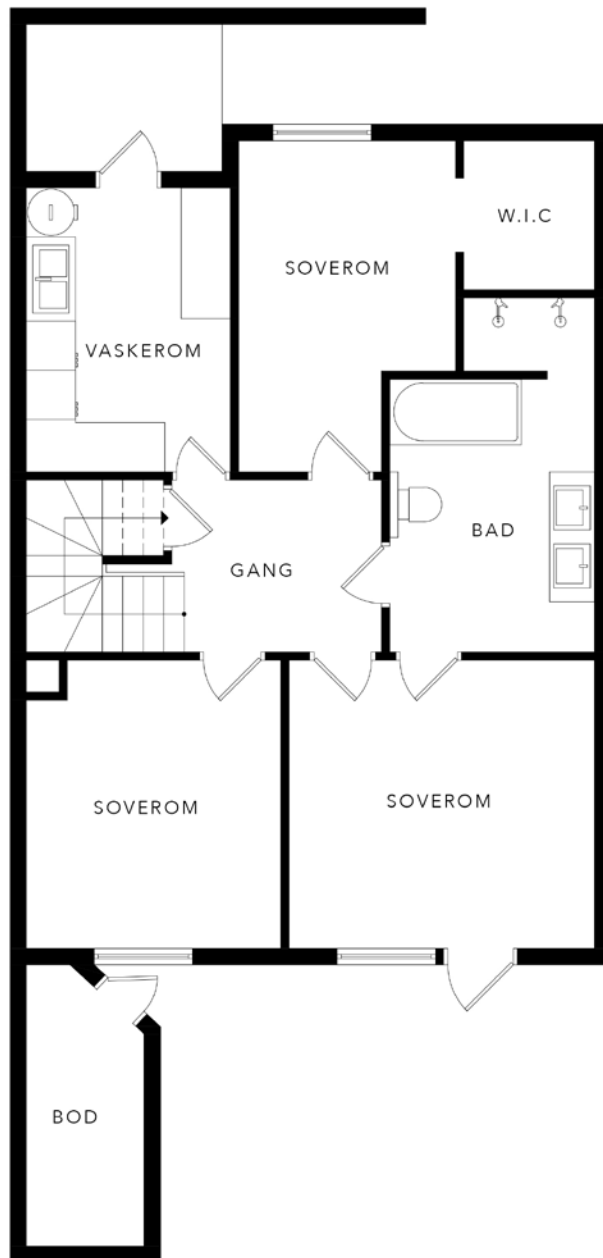
 STIAN DIRDAL
FOTOGRAF illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



 STIAN DIRDAL
FOTOGRAF illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



STIAN DIRDAL FOTOGRAF illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Solstrålevegen 28 4051 SOLA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1982

BRA: 197 m²

BRA-i: 165 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

16

TG-3

1

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 32 BNR: 299

Ruben Sørsdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Solstrålevegen 28
4051 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 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/23824>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk på begge sider av trapp fra balkong til terrasse. 50 cm. over terreng skal sikres med rekkverk.

Det registreres stedvis slittasje i terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere manglende rekkverk i trapp og overflatebehandle slitte overflater.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast / topplatt.

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres sprekker i støttemur v/ kjellertrapp og i trappetrinn.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte karmen på vindu / balkongdører og balkongdør ut fra stue har montert katteluke.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte karmen på vindu / balkongdører og vurdere bytte av balkongdør ut fra stue.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitt trekledning.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitt kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker i tak og skader i gulv rundt takgjennomføring til pipe.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og vurdere ny tekking rundt pipe på tak.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år. og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, og feil kan ikke utelukkes.

Det registreres skade i glass på vedovn.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres tilsyn / feiing, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Glass på vedovn blir i følge eier skiftet før salg.

Toalettrom

Oppsummering

Manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen, åpninger mellom trinn er over 10 cm. og det registreres stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere håndløper langs veggen og minske åpninger mellom trinn til max. 10 cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende ventilasjon på loft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere ventilasjon på loft.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring / membran er ikke synlig på denne type sluk og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Ved oppgradering av vaskerom anbefales å flytte tiltrekkelig fall til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring / membran er ikke synlig på denne type sluk / utførelse og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hagestue og utvendig redskapsbod i kjeller er ikke byggesøkt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.10.2024

Rapportdato
14.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Eirik Andreassen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Vanessa Gabrielle Eloise Andreassen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal

Telefon: 48422402

Firma: Takst Rogaland AS

Epost: post@takst-rogaland.no

Adresse: Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg



Om bygnings sakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Solstrålevegen 28, 4051 Sola

Kommunenr: 1124

Gårdsnr: 32

Bruksnr: 299

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1982 - I følge Sola kommune

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Sola.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende / stående trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Ytterdør i malt utførelse, balkongdører med 2-lags glass, vinduer med 2 og 3-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med malte / tapenserte plater og panel.

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

Profilerte hvite innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 200 ltr. vvb.

Downlights på kjøkken og bad.

Oppvarming: Elektriske panelovner, vedovn, elektrisk gulvvarme i kjeller på bad, vaskerom, gang og soverom mot Nordøst.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje i overflater, manglende lister / overgangslister og knirk i kjellergulv gang.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av carport, hagestue og utvendige redskapsboder.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	I følge eier er det bygget carport med bod.	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 byggeteknisk 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	103	75	28	0	15
Kjeller	72	68	4	0	29
Loft	22	22	0	0	0
Totalt m²	197	165	32	0	44

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	75	73	2	Gang, toalettrom og åpen stue / kjøkkenløsning.	Innvendig bod og BRA-e: Redskapsbod v/ carport på 6 kvm. og hagestue på 22 kvm.
Kjeller	68	68	0	Gang, vaskerom, bad og 3 soverom.	Bra-e: Redskapsbod.
Loft	22	22	0	Loftstue og soverom.	
Totalt m²	165	163	2		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det etablert carport på 13 kvm.

Deler av areal på loft er ikke målbart pga. takhøyde lavere en 190 cm.

Bod under trapp inngår som p-rom for kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast / topplast.	
Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tetteheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur v/ kjellertrapp oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Det registreres sprekker i støttemur v/ kjellertrapp og i trappetrinn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.4 Rom under terreng

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)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Sørvest vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Sørvest vendt terrasse på 29 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	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?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk på begge sider av trapp fra balkong til terrasse. 50 cm. over terreng skal sikres med rekkverk.	
Det registreres stedvis slittasje i terrassebord og rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere manglende rekkverk i trapp og overflatebehandle slitte overflater.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, balkongdører med 2-lags glass, vinduer med 2 og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2 stk. vindu i stue mot Vest er byttet i 2005 og terrassedør i kjeller er byttet i 2002.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Det registreres stedvis værslitte karmen på vindu / balkongdører og balkongdør ut fra stue har montert katteluke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å overflatebehandle slitte karmen på vindu / balkongdører og vurdere bytte av balkongdør ut fra stue.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
-------------	-------------------------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
---	-----

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
---	-----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
--	-----

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det registreres stedvis værslitt trekledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å overflatebehandle slitt kledning.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
-----------	-------------------------------------

Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
-----------------------------------	--------

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
--	----

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
---	----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Det registreres fuktmerker i tak og skader i gulv rundt taggjennomføring til pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og vurdere ny tekking rundt pipe på tak.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er takrenner og nedløp byttet i 2015.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.10 Takkonstruksjon

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

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking	TG-2
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år. og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.	

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

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn plassert i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
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?	Ikke kontrollerbart

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, og feil kan ikke utelukkes.

Det registreres skade i glass på vedovn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres tilsyn / feiing, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Glass på vedovn blir i følge eier skiftet før salg.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Ikea kjøkken fra 2010 m/ hvite profilerte fronter, slipt betong benkeplate, nedfelt dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, glassplate bak vask og koketopp, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, varmeskuff, oppvaskemaskin, kjøleskap og fryseskap.

Avtrekk

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

Thermex avtrekksvifte over koketopp.

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

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Hagestue og utvendig redskapsbod i kjeller er ikke byggesøkt.

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?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Manglende mekanisk avtrekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig tretrapp belagt med parkett. Lukket trapp fra kjeller - 1 etg. og åpen trapp fra 1 etg. - loft.	
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?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen, åpninger mellom trinn er over 10 cm. og det registreres stedvis knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere håndløper langs veggen og minske åpninger mellom trinn til max. 10 cm.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Septiktank er plassert i carport.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er mesteparten av avløpsrør byttet i ca. 2012.	
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er mesteparten av vannrør byttet i ca. 2012.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

6.21 Elektrisk

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

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2010	
Størrelse	
200 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på vaskerom, bad og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er manglende ventilasjon på loft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere ventilasjon på loft.	

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er bad renoveret i ca. 2012.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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

Klemring / membran er ikke synlig på denne type sluk og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap m/ dobbel vask, dobbel dusj, klosett med innebygd sistene og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.25 Våtrom: Vaskerom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv, malte overflater og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

I følge eier er vaskerom renoverert i ca. 2011.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Ved oppgradering av vaskerom anbefales å flytte tiltrekkelig fall til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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	
Klemring / membran er ikke synlig på denne type sluk / utførelse og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert vaskeromsinnredning med dobbel vask, 1 greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og hovedstoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

6.26 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sola	
Oppdragsnr.	
1406240069	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vanessa Gabrielle Eloise Andreassen	Eirik Andreassen
Gateadresse	
Solstrålevegen 28	
Poststed	Postnr
SOLA	4051
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	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1406240069

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vaskerom har blitt pusset opp med varmekabler og fliser på dugnad. Bad er pusset opp av rørlegger, elektriker og tømmermann på dugnad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

På vaskerom ble varmekabler lagt oppå eksisterende beleg. Varme kabler ble lagt med litt for mye avstand. Sluk ble ikke byttet. På bad er er alt av sluk, avløp, vannrør, gips, membran og fliser lagt nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er septiktank som jeg ikke visste om og det ble tilbakeslag da den var full. Den bør tømmes i løpet av 2025. Det er et lite motfall i avløpsrør et par meter før tilkobling til hovedrør i gaten. Vannspeil på 50% i knekk. avløpstikk er fra Solstrålevegen 26,28,30 og 32. Dette gjør at rørleggerfirma ikke vil frakoble septiktank. Tilkobling til hovedavløp er ut fra Solstrålevegen 32. De 2 to gangene det er blitt tett på 16 år så har vi fått Stene renovasjon til og blåse det rent.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Stene renovasjon tømte septiktank

Arbeid utført av

Stene renovasjon

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

Nei Ja

Beskrivelse

Etter at bad var pusset opp, ble det oppdaget litt fukt i vegg mellom bad og soverrom. Den vegg hvor toalett, badekar og sluk til dusj er. Åpnet opp vegg fra soverromsiden og fant en sprekk i betongdekket i oppstøp rundt badet. Dette ble tettet, og det ble lagt varmekabler i soverrom. Har ikke vært fukt siden.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Etter jeg la panel i tak under hagestue trakk det vann inn under terrassebord fra utsiden av hagestue. Har lagt plastikk for å stoppe dette. Er laget en luke slik at det går an å følge med på dette.

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

Beskrivelse

Det har i perioder kommet litt fukt inn fra pipe på loft. Det er litt skader på parkett rundt pipe på loft.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er et par sprekker i mur i kjellerhals. Har vært slik siden vi kjøpte i 2008..

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært rotter i vegg på soverom bak bad. Vegger og gulv ble åpnet opp og renovert. Mulig inngang for rotter er tettet.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Allt elektrisk til kjøkken ble byttet da kjøkken ble byttet ut. Sikringer i sikringsskap, ledninger og stikkontakter. Det er lagt opp taklys på loftet. Det er lagt opp strøm til sykkelbod. Det er lagt ut strøm til hagestue, og bod ved boblebad.

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 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

Det er litt trekk i bjelkelag mellom 1 etasje og loft. har ikke gjort noe me det. Det er og litt kald trekk i vegg i vaskerom hvor stengekran til utvendig hageslange er. Har prøvd å fikse men kjenner fortsatt litt kald luft på vinteren.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vanessa Andreaasen	dac56b9cdd0bcabdb9b739f15ba2de02fcdf361b	07.12.2024 11:16:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
eirik andreassen	6dbf5b2348bd7dc8a89d3aba769f8e9cefc93fc3	07.12.2024 11:13:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1406240069

- 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>

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festernr) ev. parsellnr		
SKADBERG-feltet		32/299		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	23/4-81	17/6-81	D.sak 157/81
Byggherre	Adresse		Tif.	
Kjell M. Hansen	Solstrålevegen 28, 4050 Sola			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Pipen føres forsk.m. over tak, og feieluke monteres.
2. Lufting for avløpsnettets føres over tak.
3. Rekkverk trapp og kj.vange.
4. Rekkverk rundt trappekravell 2.eta.

Igangsatt august 1981.

Byggemelding mottatt 27/4-81.

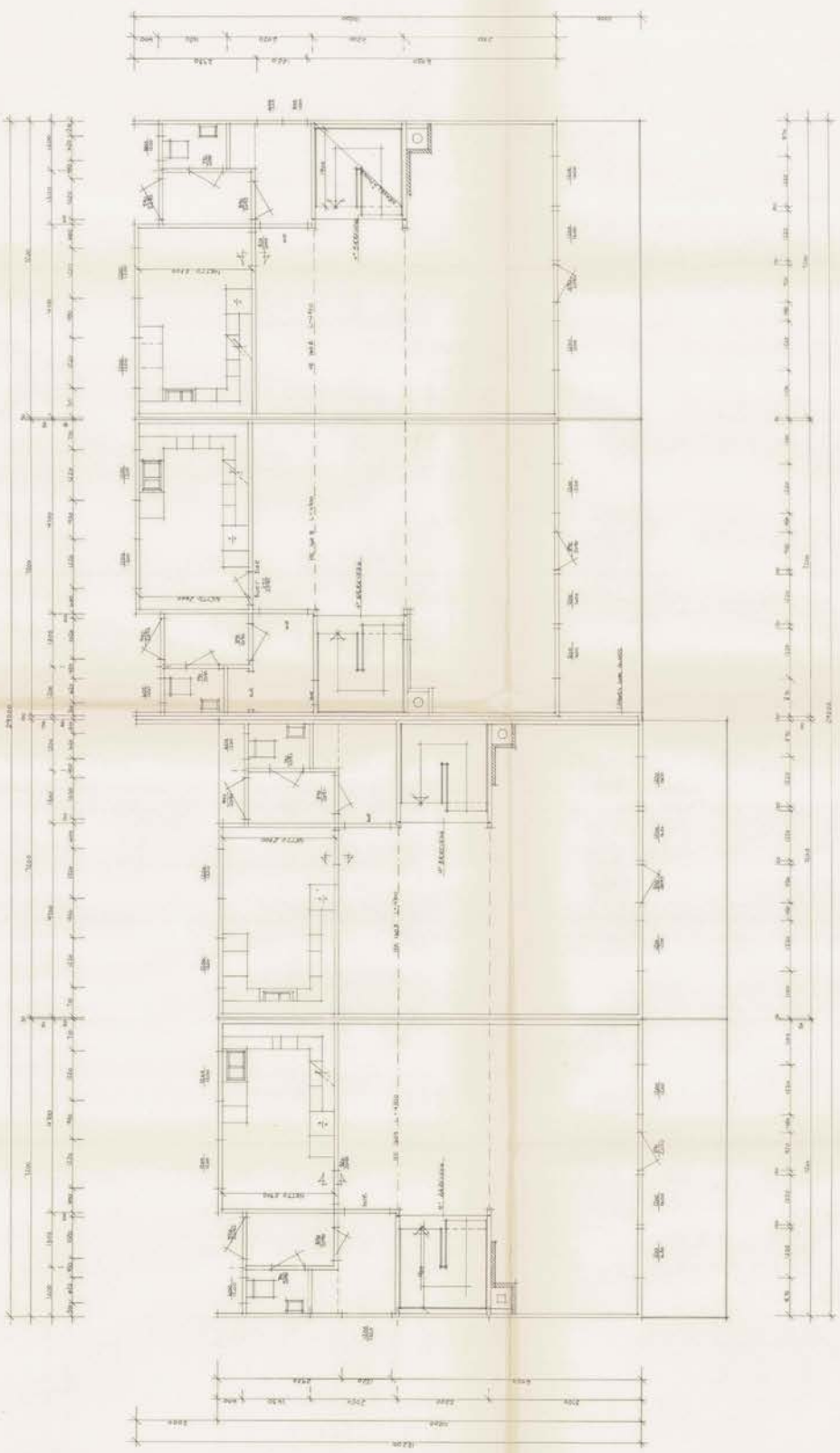
Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Sola, den 25/5-82	SOLA BYGNINGSRÅD - <i>Ragnar Rossavik</i> Underskrift Ragnar Rossavik

Sendes til				
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesøknad	<input type="checkbox"/> Byggesøknad

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



SELA PROJEKSI (1)



KUJ. 1/1/1

SELA 1/1/1

SELA 1/1/1

SELA 1/1/1

Program Perencanaan Bangunan	Nama Universitas	No. 111		Tanggal 11/11/11	Skala 1:100
				Disusun oleh Nama	Disetujui oleh Nama

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 1000

100 Meter dalam gambar 1:11 ke dalam gambar 100 mm

1000 900 800 700 600 500 400 300 200 100 0

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 1000



Sola kommune
Byggesaksseksjonen

Eirik Andreassen
Solstrålevegen 28

4051 SOLA

Vår dato
06.08.2014
Saksbehandler
Gry Dimmen

Vår ref
Saksnr.: 14/6506-3
Deres ref.

Arkivkode
GNR 32/299

DELEGERT BEHANDLING SAKSNR. UFA 476/14.

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT – gnr 32. bnr. 299

Byggestedsadresse: Solstrålevegen 28, 4051 SOLA
Tiltakets art: Carport med sykkelbod
Tiltakshaver: Eirik Andreassen

Søknad iht. pbl's § 20-2 for tiltak uten ansvarsrett er mottatt her 27.06.2014.

Saksutredning:

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for Solakrossen og omliggende arealer – gnr 32 bnr 45 – Skadberg" med tilhørende bestemmelser.

Det søkes om oppføring av carport med sykkelbod med et areal på til sammen ca 25 m² og en høyde på 2.7 m. Plasseringen av carporten er som regulert i reguleringsplanen bortsett fra at den er bygget delvis sammenhengende med boligen) med en plassering 1 meter fra veikant. Det er planlagt med åpen vegg på 3 meter fra veikant pga frisikt.

Oppføring av carporten betinger dermed dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §2 e) – "Hvor garasje er regulert inntil gate tillates ikke tett vegg nærmere enn 4 meter".

Det er søkt om dispensasjon fra overnevnte forhold.

Berørte naboer er varslet om planene og dispensasjonen og det foreligger ingen merknader.

Bygningsmyndigheten vurderer denne saken slik at åpen vegg på 3 meter fra veikant tilfredsstillere kravene iht vegnormen og frisikt.

På denne bakgrunn kan dispensasjonen innvilges som omsøkt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2 dispenseres det fra "Reguleringsplan for Solakrossen og omliggende arealer – gnr 32 bnr 45 – Skadberg" for oppføring av carport med sykkelbod og byggetillatelse gis som omsøkt. Plasseringen av sykkelboden må ha en avstand på 1 meter fra veikant.

Postadresse
Pb. 99, 4097 SOLA

Telefon
51 65 33 00

E-post
epost@sola.kommune.no

Org.nr
948243113

Taket på carport 0,5 meter fra veikant.

Carport og bod tillates oppført nærmere nabogrense enn 1 m sammenhengende med bolig under forutsetning av at skillekonstruksjon/vegg/del av tak mot naboeiendommen (nærmere naboeiendom enn 4 m) utføres med tilstrekkelig brannmotstand, minst REI-30.

GENERELT:

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til innsendt søknad og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Tiltakshaver er følgelig også ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt på tomten.

Skjema for søknad om ferdigattest for arbeidene må sendes inn til Sola kommune, virksomhet arealbruk når byggearbeidene er ferdige. Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest, jfr. pbl § 21-10.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket får lovbestemt avstand til tekniske innretninger så som kraftlinjer, høyspentkabel, telekabler, gassledninger, fjernvarmeledning samt kommunale vann- og avløpsledninger.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen
Byggesaksseksjonen

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Gry Dimmen
rådgiver

Vedlegg:
Orientering om rett til å klage
Søknad om ferdigattest
Faktura for behandlingsgebyr vil bli oversendt tiltakshaver

Kopi:
Virksomhet kommunalteknikk, her
Merkantil, her

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.



Byggblankett 5167

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Kommunens saksnr.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	

Ferdigattest	
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadsppliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall	
Sluttrapport av	Dato vedlegges søknaden
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.	
Vedlegg nr. K -	

Varmesystem				
Energiforsyning		Varmefordeling		Ikke relevant <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input type="checkbox"/> Luftoppvarming	
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radiator	<input type="checkbox"/> Kamin/ovn/peis	
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	<input type="checkbox"/> Annet	
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Elektriske panelovner		
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme				

Erklæring	
<input type="checkbox"/>	Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	-	<input type="checkbox"/>
Avfallsplan og sluttrapport	K	-	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Underskrifter	
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)
Foretak	Navn
Kontaktperson Telefon Mobiltelefon	Kontaktperson Telefon Mobiltelefon
E-post	E-post
Dato Underskrift	Dato Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver

Saksbehandlingsgebyr for 2014 iht. gebyrregulativ vedtatt av Sola kommunestyre:

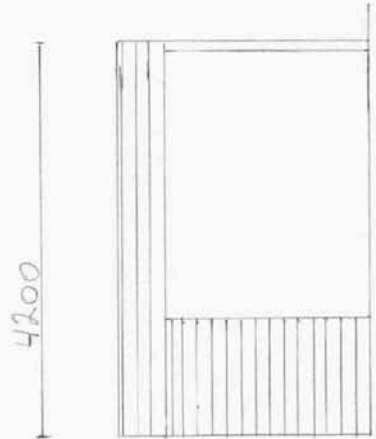
Tiltak:	Antall	Pris	Sum
Garasje/uthus	1	2 170	2 170
Arealgebyr	25m2	13,5	337,5
Dispensasjon	1	2170	2170
Reguleringskart/utsnitt av kommuneplan	1	320,00	320,00
Totalt			Kr 4998



Sola kommune

(1) Avsender (forvaltningsorganets stempel) Sola kommune Virksomhet arealbruk P.b. 99, 4050 SOLA	Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)
(3) Mottaker (navn og adresse)	(2) Dato
	(4) Klageinstans Fylkesmannen i Rogaland P.b. 59 Sentrum 4001 STAVANGER
Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.	
Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan De klage til?	Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk (4).
Klagefrist	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere – hvilket vedtak De klager over – årsaken til at De klager – den eller de endringer som De ønsker – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsettning av gjennomføringen av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (jf. rubrikk (4)) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltningsside, kan De klage til Stortingets ombudsman for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.
Særlige opplysninger	

X-0073 B (Godkj. 05-95) Elektronisk utgave



FASADE SØR-VEST

FASADE SØR-ØST

MÅLSTOKK 1:50

(E)



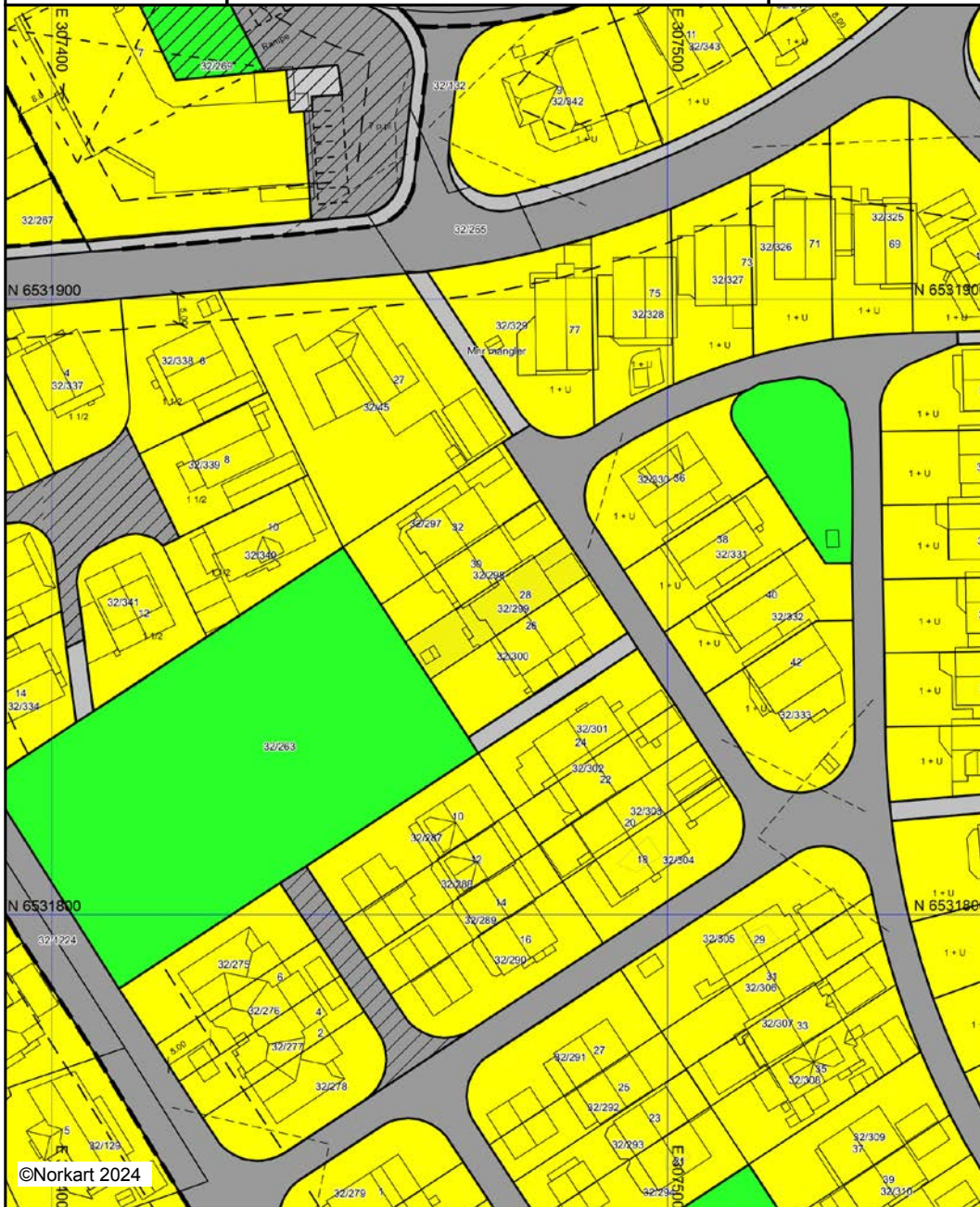
Sola kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/299
Adresse: Solstrålevegen 28
Utskriftsdato: 15.10.2024
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
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Gårdsplass
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

Reguleringsplan for Solakr. m/ oml. arealer - Gnr. 32 bnr. 45

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0044

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

§1

Det regulerte området er å planen vist med reguleringsgrense.

§2

Område for boligbebyggelse

- a) Innenfor området tillates bare oppført boliger som vist på planen.
- b) Det tillates ikke oppført høyere hus enn 1 ½ etasje med unntak av rekkehus og tomannsboliger som kan oppføres i 2 etasjer.
- c) Takvinkel kan for 1 og 2 etasjes hus være maks. 30° og for 1 ½ etasjes hus maks. 45°.
- d) Rekkehus og tomannsboliger må for hver sammenbygget gruppe planlegges og byggeanmeldes samtidig av samme byggefirma, arkitekt e.l.
- e) Uthus (garasje) tillates bare oppført i en etasje og kan med hensyntagen til bygningslovens brannbestemmelse sammenbygges med bolighuset og plasseres i nabogrense. Garasjen må trekkes så meget inn fra veg at det mellom garasjeport og gatekant blir oppstillingsplass for 1 bil. Hvor garasje er regulert inntil gate tillates ikke tett vegg nærmere gatekant enn 4 m.

§3

Fellesbestemmelser

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materialvalg, form og farge. Farge på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker, og innenfor de på planen viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over de tilstøtende veiens planum.

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

- e) Transformatorstasjoner (kiosker) kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer i områder regulert til bebyggelsesformål

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

- g) Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtekene for Sola kommune.



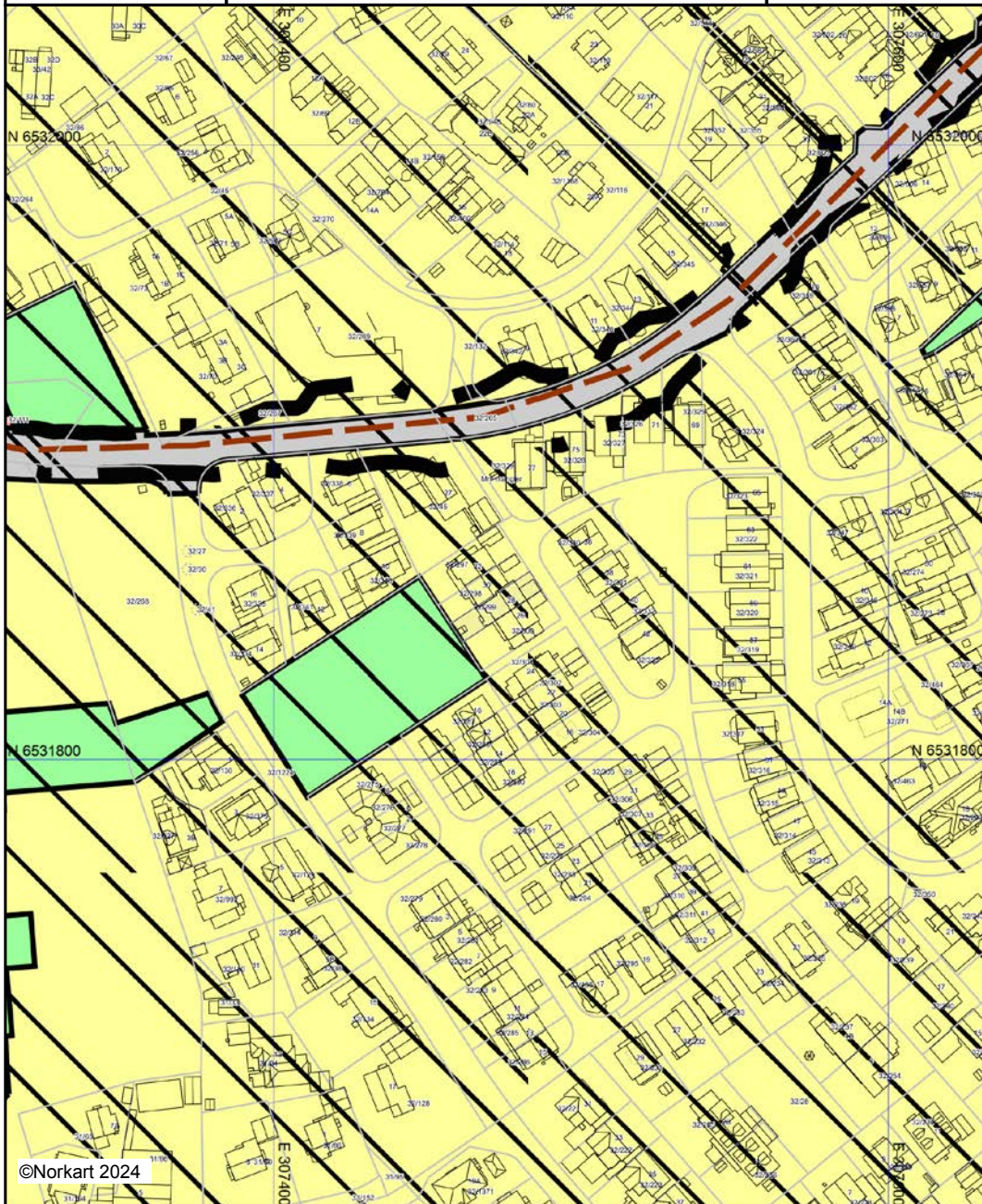
Sola kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/299
Adresse: Solstrålevegen 28
Utskriftsdato: 15.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kollektivtrase - nåværende



Sola kommune

Adresse: Rådhusvegen 21, 4050 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Utskriftsdato: 15.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sola kommune

Kommunenr.	1124	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	299	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solstrålevegen 28, 4051 SOLA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201		
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.10.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1124/dokumenter/10042/KP%20bestemmelser%20KS%2003.10.24.pdf		
Delarealer	Delareal	225 m ²	
	KPHensynsonenavn	H130	
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	
Delarealer	Delareal	225 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
Delareal	225 m ²		
Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende		

Reguleringsplaner

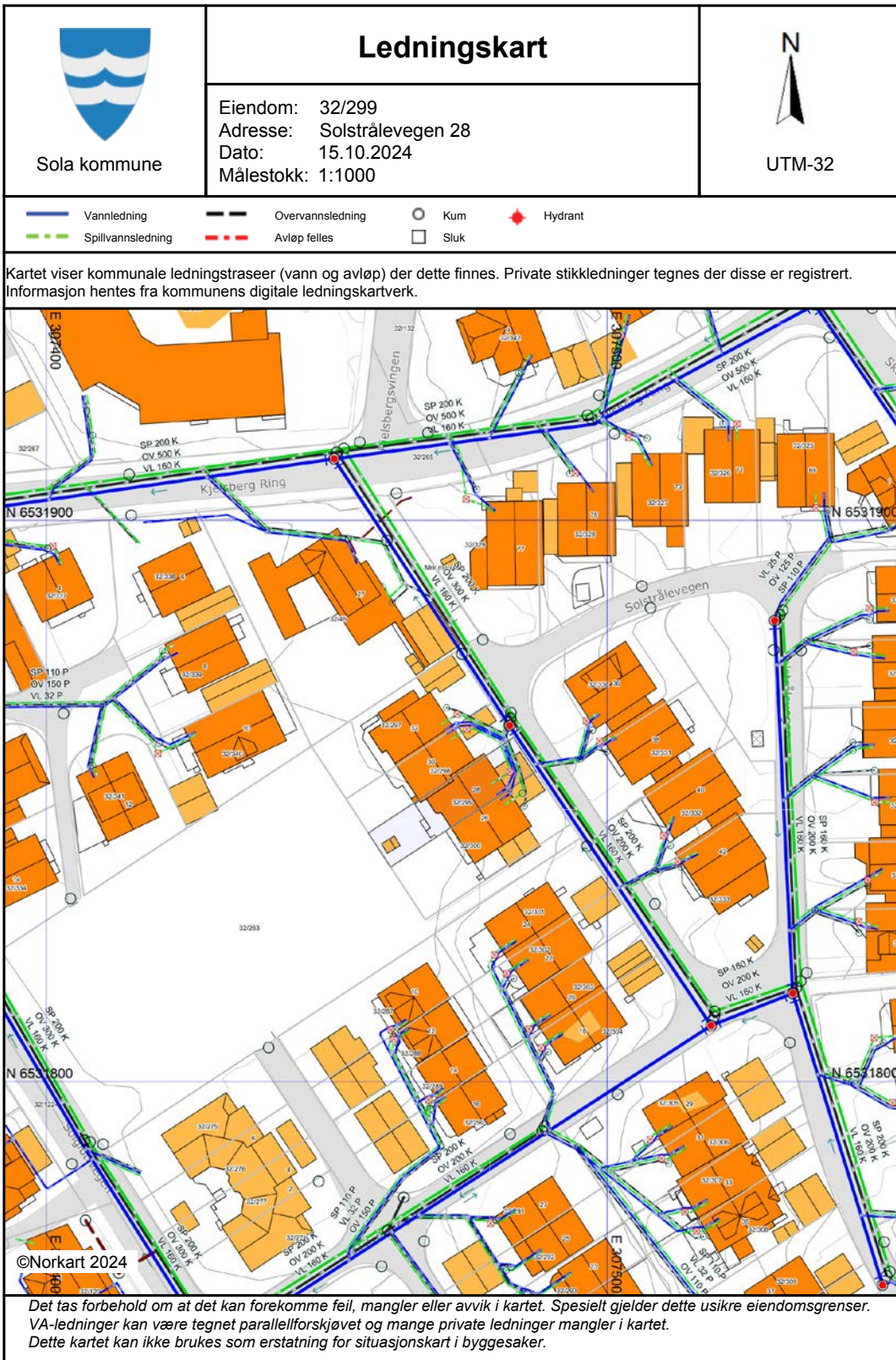
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0044
Navn	Solakr. m/ oml. arealer - Gnr. 32 bnr. 45
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.09.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1124/dokumenter/8580/Gjeldende_bestemmelser_0044.pdf
Delarealer	Delareal 225 m ² Formål Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202303
Navn	Detaljregulering for fortau langs Skadbergbakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Eiendomskart for eiendom 1124 - 32/299//



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

----- Eiendomsgt omtvistet	----- Eiendomsgt lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgt mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgt mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgt middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgt nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgt uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Nabolagsprofil

Solstrålevegen 28 - Nabolaget Skadberg - vurdert av 361 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Solstrålen barnehage Linje 7, 41, 42, X50, X77, N86	6 min 0.4 km
Stavanger Sola	9 min
Skeiane stasjon Linje L5	13 min 7.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 12.1 km

Skoler

Skadberg skole (1-7 kl.) 527 elever, 28 klasser	14 min 1 km
Sande skole (1-7 kl.) 315 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	16 min 1.2 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 21 klasser	27 min 2 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	5 min 2.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	12 min 7.2 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Solakrossen	10 min
Uno-X Sande Gård	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

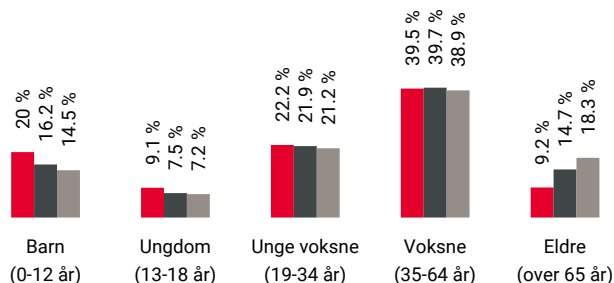
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skadberg	6 672	2 657
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solstrålen barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.4 km
Solstrålen barnehage Øygarden (1-5 år) 40 barn	11 min 0.8 km
Eventus Solahagen barnehage (1-5 år) 65 barn	14 min 1.1 km


Dagligvare


Coop Extra Sola Post i butikk	9 min 0.7 km
Helgø Meny Sola	10 min





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 84/100

 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 84/100

Sport

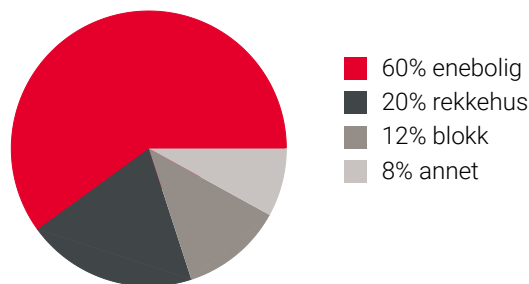
 Skadberg skole - ballbane 9 min 
Ballspill 0.7 km

 Skadberghallen 16 min 
Aktivitetshall 1.2 km

 Forus Sportssenter 7 min 

 EVO Forus 9 min 

Boligmasse




«Barnevennlig område med lett tilgang til jobber, Stavanger og Sandnes sentrum, badeplass og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

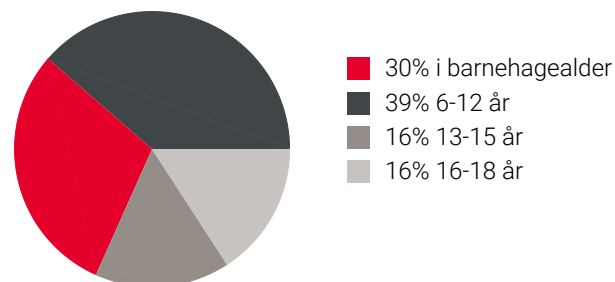


Varer/Tjenester

 Tvedtsenteret 9 min 

 Sola apotek 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

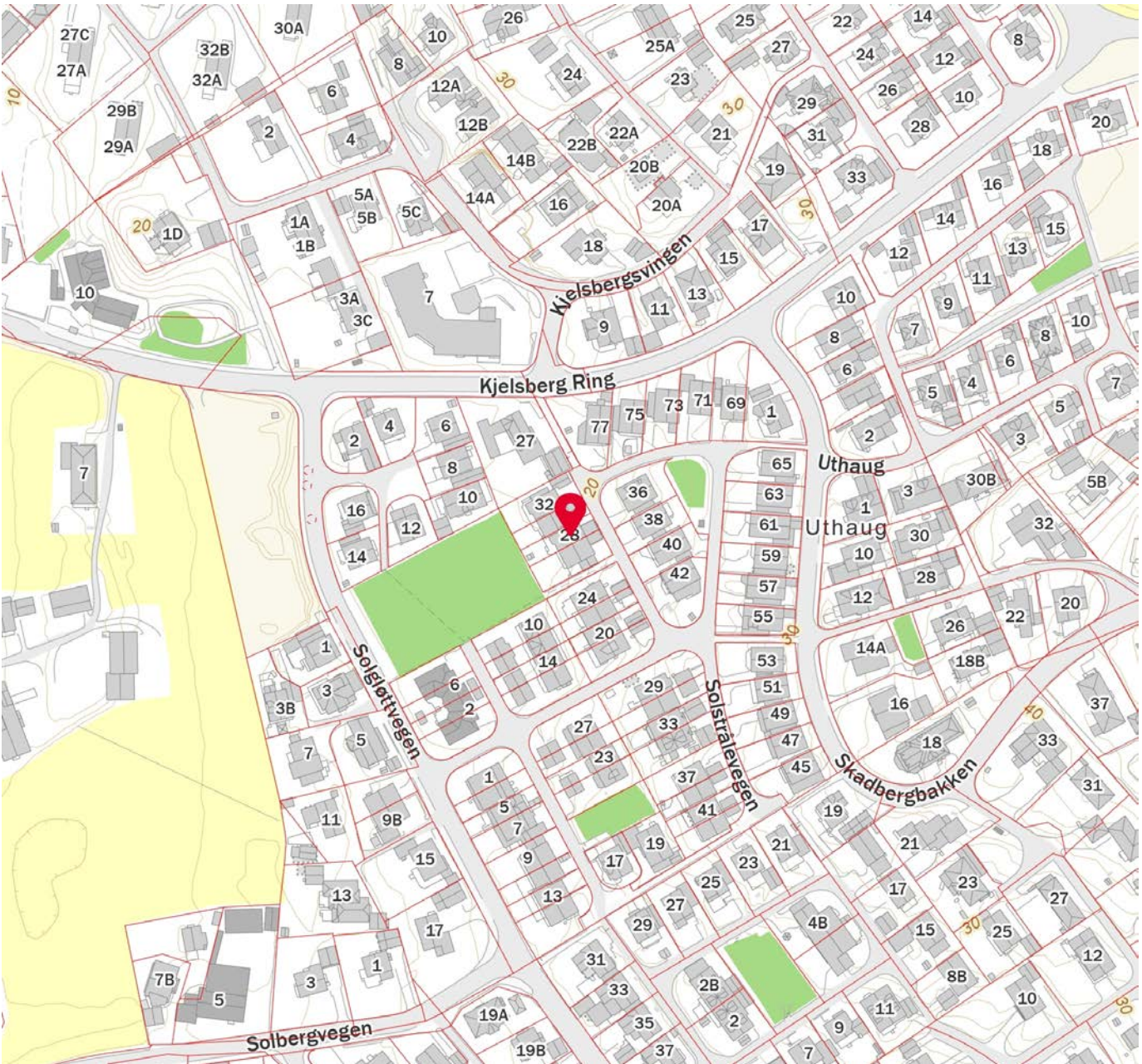


0% 43%

 Skadberg
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 salgsoppgraden. 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: Solstrålevegen 28
4051 SOLA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Svend Tjelta**Oppdragsnummer:****Telefon:** 980 17 222
E-post: svend.tjelta@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre