

aktiv.



Lensmannskroken 2, 4055 SOLA

**Sentrumsnær og lettstelt leilighet
for deg over 50 år - 2 soverom -
solrik innglasset balkong - heis -
garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Målfrid Tjora

Mobil 905 57 527

E-post malfrid.tjora@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sola

Sandesletta 21 A, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-

Omkostn.: Kr 95 990,-

Total ink omk.: Kr 3 885 990,-

Felleskostn.: Kr 2 500,-

Selger: Lisbeth Rude

Geir Rude

Anita Rude

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1991

BRA-i/BRA Total 76/90 kvm

Tomtstr.: 4192.6 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 753

Snr. 27

Oppdragsnr.: 1406240061

Ditt nye hjem?

Leilighet i 4. etg. med praktisk planløsning og godt innhold. Solrik innglasset balkong med fin utsikt.

Mulighet for å leie stor fellesstue til selskaper samt gjestehybel i komplekset.

Meget sentral og etterspurt beliggenhet med kort avstand til Solakrossen med butikker, bank, kulturtilbud, offentlig kommunikasjon etc.

Området er trivelig og blokken er omgitt av romslig og pen hage med plen og beplantning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	64
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 90 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 76 m² Entre, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-b: 9 m² Innglasset balkong

BRA- e: bod i underetasjen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4192.6 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt.

Beliggenhet

Meget sentral og etterspurt beliggenhet med kort avstand til Solakrossen med butikker, bank, kulturtilbud, offentlig kommunikasjon etc. Området er trivelig og blokken er omgitt av romslig og pen hage med plen og beplantning.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa, småhusbebyggelse og leiligheter.

Offentlig kommunikasjon

God bussforbindelse like ved

Bygningssakkyndig

Rune Sivertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 1990.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av betong.

Saltak konstruksjon i tre, tekket med betongtakstein.

Leilighet er i god stand og uten påvist direkte skader.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Innhold

Felles inngang med portelefon og heis.

4.etg. : Entre, stue, utgang til innglasset balkong, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

Garasjeplass og bod i felles anlegg i u.etg. Det opplegg/klargjort for EI-billader ved garasjeplass.

Stor fellesstue til selskaper samt gjestehybel i bygget som kan leies av beboere.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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:

UTVENDIG

Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og

funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skiner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er på befaring 34 år og med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk, samt symptomer på begynnende råteskader i kjøkkenvindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig. Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på kort sikt.

Andre utvendige forhold

Utvendige fellesområder som grunn/fundamenter, drenering, grunnmur, yttervegger, takkonstruksjon m/tekking og renner/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Synlig lekkasje langs pipe på loft og synlig saltutslag i stue.

Tilstand på pipe utover utvendig synlig flater, er ikke kontrollert av undertegnede.

Dette må evt. gjøres av autorisert fagpersonell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlig lekkasje langs pipe i loft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tetting rundt pipe utvendig må sjekke og tiltak utføres.

Treverk rundt pipe har fått fuktskader og sopp utvikling.

Det må regnes med utskiftning av bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Bad

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Klemring ligger løst i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Klemring bør skrues fast til sluk for at det skal klemme vinylbelegg ned i sluk og unngå lekkasjer.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, skyllekar montert på vegg, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig på toalett, da disse kan ha forskjellige løsninger for lekkasje varsling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1990

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Ukjent

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Generelt om anlegget

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende dokumentasjon på el kontroll de siste 10 årene

Forhold som har fått TG3:

Innglasset balkong

Det ble registrert fuktskader i vegger under innglassing.

Konsekvens/tiltak:

Det må regnes med utskiftning av vegger i innglasset balkong og erstatter paneler/plater som er beregnet for utvendig bruk.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkeringsplass i lukket anlegg i u.etg. God gjesteparkering

Diverse

Kjøper av leiligheten må være over 50 år iht. vedtektene.

Det foreligger detaljregulering 0621 - aktivitetssenter og omsorgsboliger sørvest for Lensmannskroken 2.

Sola kommune ønsker å utvikle omsorgsboliger med heldøgns bemanning med en personalbase. Det skal være boliger, hvor hver beboer eier sin egen bolig. Det er foreløpig planlagt 8 boenheter. Reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Mer utfyllende informasjon ligger på Sola kommune sine hjemmesider.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 789 230

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 999 075

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening

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.

Boenheten

Eierbrøk

86/3095

Felleskostnader inkluderer

Vaktmester, felles drift/vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring, strøm fellesområder, honorar til forretningsfører og styret.
Økning av felleskostnader fra 01.01.2025 til kr 2750,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Lensmannskroken 2

Organisasjonsnummer

917916659

Forretningsfører

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 753, seksjonsnummer 27 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/33/753/27:

28.06.1990 - Dokumentnr: 5720 - Best om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1990 - Dokumentnr: 10332 - Urådighet
Rettighetshaver: Lensmannskroken 2 Sameiet
Org.nr: 917 916 659
Forbud mot salg
uten godkjenning av sameiestyret

07.12.1990 - Dokumentnr: 10332 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

28.06.1990 - Dokumentnr: 5720 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/3095
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 11.10.90. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Våtromsbelegg må sveises forskriftsmessig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.10.1990.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie av seksjon skal godkjennes av styret og kan skje for inntil ett år.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

3 790 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

94 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

95 990 Omkostninger totalt

106 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
109 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 885 990 Totalpris. inkl. omkostninger
3 896 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
3 899 190 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 95 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Målfrid Tjora
Eiendomsmegler MNEF
malfrid.tjora@aktiv.no
Tlf: 905 57 527

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sola , Sandesletta 21 A
4050 Sola
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

27.09.2024





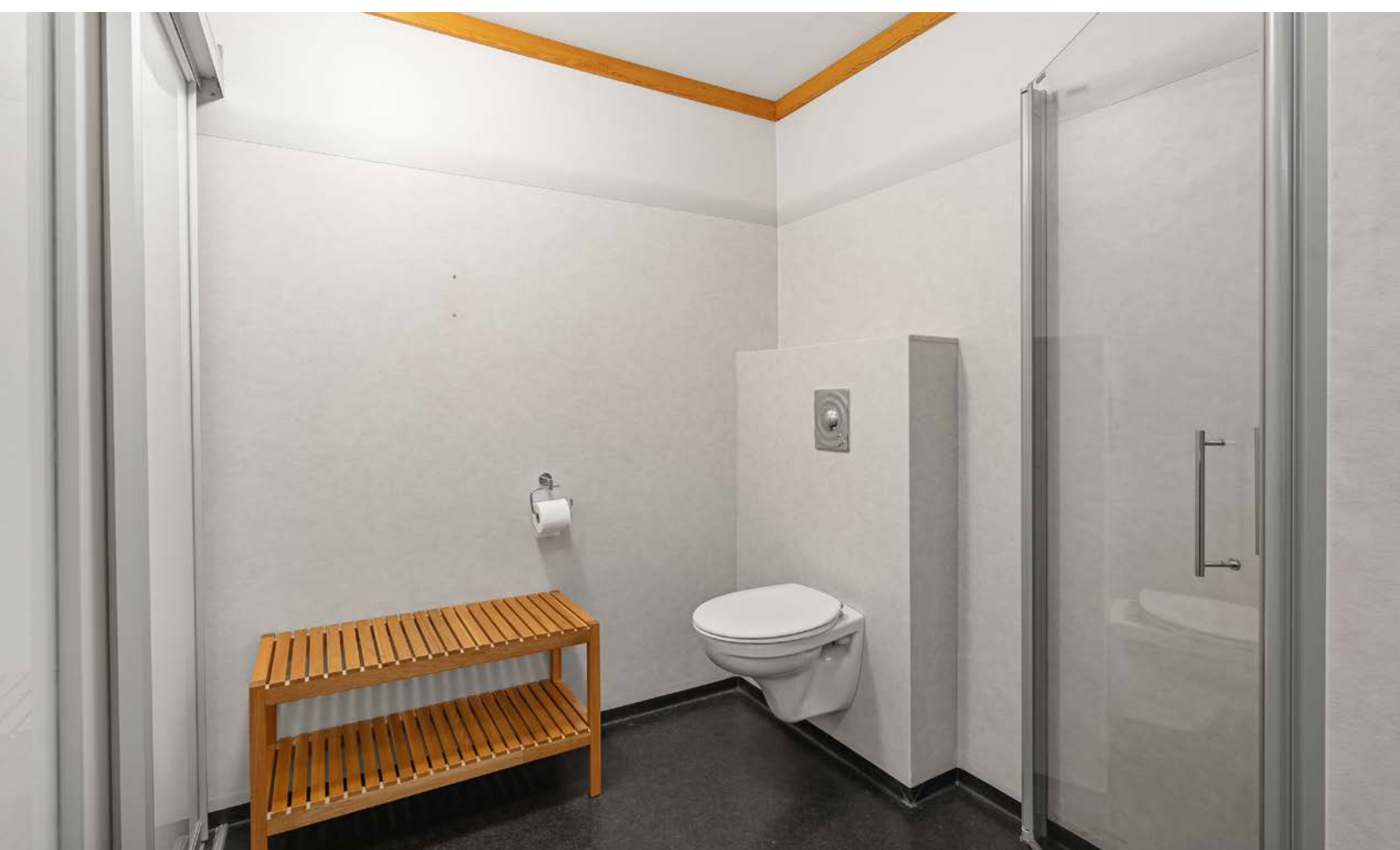






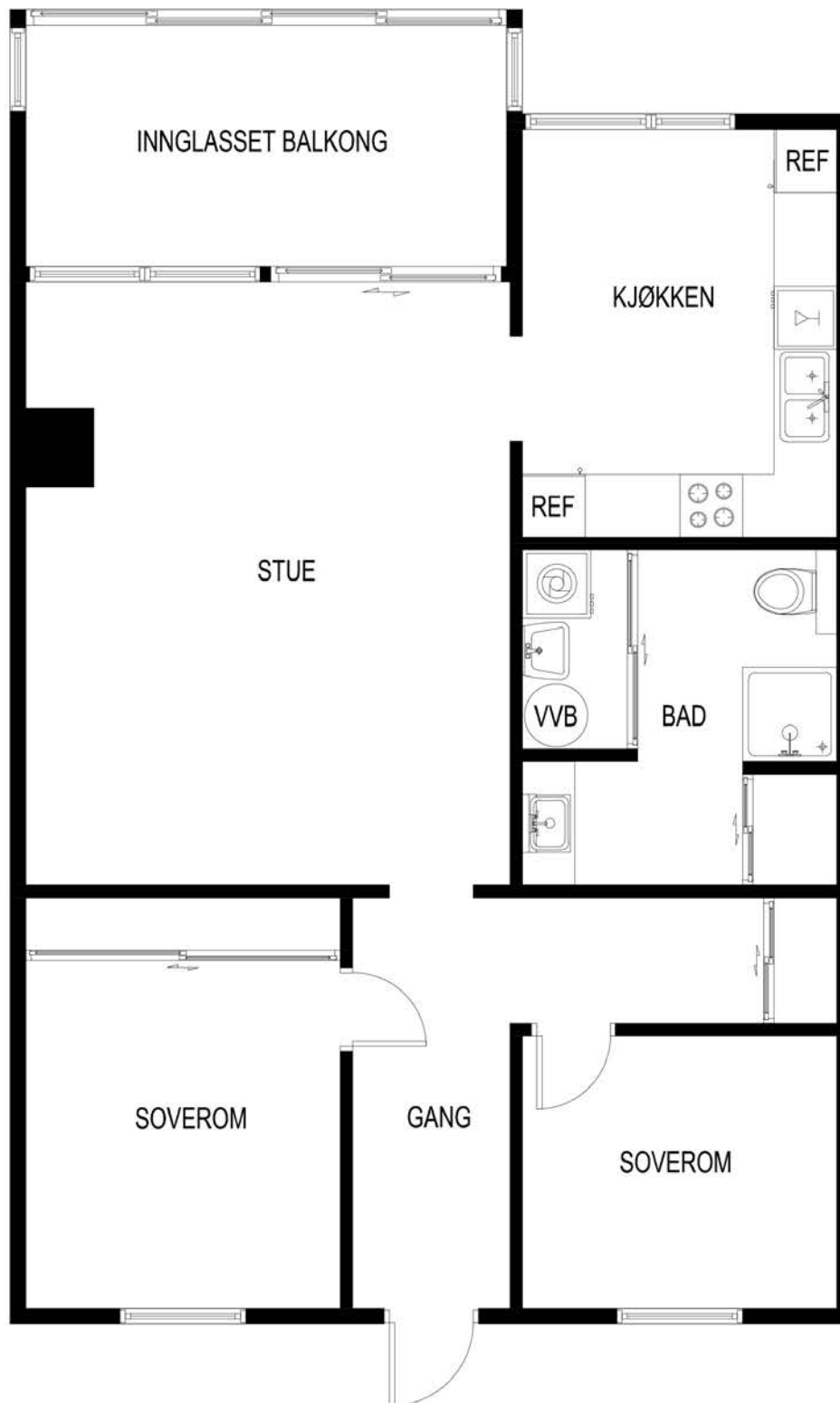




















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Lensmannskroken 2, 4055 SOLA
-  SOLA kommune
-  # gnr. 33, bnr. 753, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 26.09.2024

Oppdragsnr.: 19998-2265

Referansenummer: LW6584

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rogaland ByggTakst AS

Vår takstmann i Rogaland ByggTakst AS er autorisert og godkjent for boligtaksering gjennom NORSK TAKST.

Takstmann har 30 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL(plan og bygningsloven),Kvalitetssikring/HMS arbeid.

Rogaland ByggTakst har fokus på faglig kvalitet, og taksering utføres i henhold til NORSK TAKST sine retningslinjer.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Ekstern Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 1990.
Bygning er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.
Etasjeskiller av betong.
Saltak konstruksjon i tre, tekket med betongtakstein.
Leilighet er i god stand og uten påvist direkte skader.
Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Leiligheten er en del av et sameie. Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie.

Som oftest holder Sameie maling. etc.

Utsifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, taktekking m/renner.

Det gjøres oppmerksom på at selger/fullmektig ikke har bebodd eiendommen.

Selger har av den grunn ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene gitt i tilstandsrapport for bolig.

Oppgitte årstall for bygningsdeler fremkommer enten som stempel i bygningsdelen, eller som følge av erfaringsmessig vurdering ut fra byggeskikk, material-design eller lignende fra en bestemt bygningsdel/produkt.

Avvik kan av den grunn forekomme.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent ihht. innredning ved befæringsdato, herav minste soverom som opprinnelig er bod (7m²).
- Det orienteres om at rom som endres fra bod til varig opphold er søknads pliktig til kommune da dette blir bruksendring av leilighet.
- Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

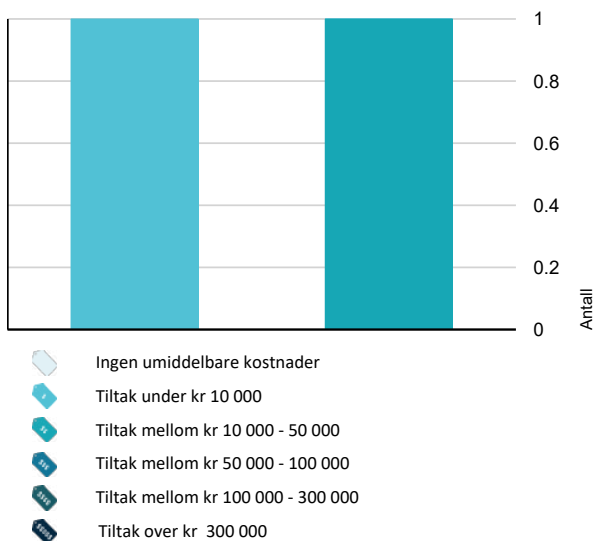
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1990).

Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt. Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1987.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører.

Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familær tilknytning til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Innglasset balkong

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktskader i vegger under innglassing.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er på befaring 34 år og med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk, samt symptomer på begynnende råteskader i kjøkkenvindu.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Synlig lekkasje langs pipe i loft.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Klemring ligger løst i sluk.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El installasjon fra byggeår.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1990

Standard

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

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er på befaring 34 år og med generell slitasje på pakninger, beslag og treverk, samt symptomer på begynnende råteskader i kjøkkenvindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig. Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.



Slitasje og begynnende råte i vinduer.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på kort sikt.

! TG 3 Innglasset balkong

Innglasset balkong med stedstøpt betongdekke, med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktskader i vegger under innglassing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med utskiftning av vegger i innglasset balkong og erstatter paneler/plater som er beregnet for utvendig bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktskader i vegger under innglassing.



Fuktskader i vegger under innglassing.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige fellesområder som grunn/fundamenter, drenering, grunnmur, yttervegger, takkonstruksjon m/tekking og renner/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av alder, visuelle observasjoner.

Enkle nivelleringer er gjennomført uten unormale registreringer.

Til Orientering.

Det er ikke rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille.

Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Synlig lekkasje langs pipe på loft og synlig saltutslag i stue.

Tilstand på pipe utover utvendig synlig flater, er ikke kontrollert av undertegnede.

Dette må evt. gjøres av autorisert fagpersonell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlig lekkasje langs pipe i loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetting rundt pipe utvendig må sjekke og tiltak utføres.

Treverk rundt pipe har fått fuktskader og sopp utvikling.

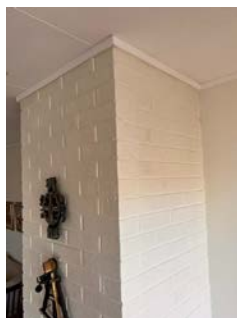
Det må regnes med utskiftning av bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lekkasje rundt pipe på loft.

Tilstandsrapport



Synlig saltutslag på pipe i stue.

📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte sporfreste dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1987
Dokumentasjon: Ingen

Bad med vinyl belegg på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på vinylbelegg.
Avtrekk er mekanisk.

Ved kontroll av overflater avdekket det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinylbelegg er tilsluttet sluk og klemmet med klemring.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med vinyl belegg og malt tak.

ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har gulvbelegg og har gulv varme.
Lokalt fall i dusj sone.

ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Klemring ligger løst i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Klemring bør skrues fast til sluk for at det skal klemme vinylbelegg ned i sluk og unngå lekkasjer.



Sluk og klemring er ikke skrudd fast til sluk.

ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, skyllekar montert på vegg, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

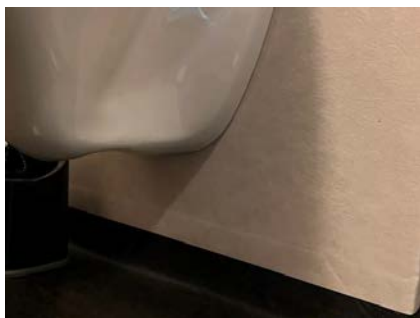
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig på toalett, da disse kan ha forskjellige løsninger for lekkasje varsling.

Tilstandsrapport



Lekkasje varsler mangler under vegghengt toalett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, Kjøkkenvifte er ny og ubrukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 120 liter, fra 2008 og plassert i bad. Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El installasjon fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende dokumentasjon på el kontroll de siste 10 årene



El skap

🔧 TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

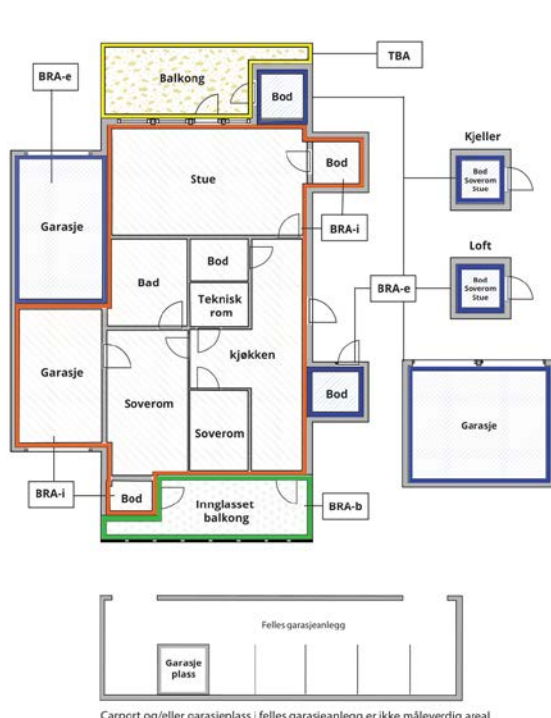
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	76	5	9	90	
SUM	76	5	9		
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Kjøkken , 2 Soverom , Bad , Entré/gang	Bod (utenfor boenhet)	Innglasset balkong

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent ihht. innredning ved befaringsdato, herav minste soverom som opprinnelig er bod (7m²).
Det orienteres om at rom som endres fra bod til varig opphold er søknads pliktig til kommune da dette blir bruksendring av leilighet.
Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Gislaug Rude/ikke tilstede	Kunde
	Gislaug Rude/Ikke tilstede	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	33	753		27	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Lensmannskroken 2

Hjemmelshaver

Rude Gislaug

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.09.2024	Mottatt 26.09.2024	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.10.1990	Mottatt 26.09.2024	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	03.10.1988	Mottatt 26.09.2024	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LW6584>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sola	
Oppdragsnr.	
1406240061	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Rude	Lisbeth Rude
Gateadresse	
Lensmannskroken 2	
Poststed	Postnr
SOLA	4055
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Gislaug Rude
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1406240061

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ringeklokke ved inngangsdøren virker ikke. Ringesystemet ved fellesinngangen er i orden. Fuktighet i begge utvendige hjørner på veranda. Lekkasje i tak over koffertloft. Dette er meldt til sameiet, og blir utbedret.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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
Geir Rude	9fe02cc24d963c16ccf3fc39 6d8777bee37572a0	19.09.2024 06:57:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisbeth Rude	d53274d0c06337c1a170e4c b251d88aa138cbba2	19.09.2024 06:52:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1406240061

- 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>

SAMEIET LENSMANNSKROKEN 2

Lensmannskroken 2, 4050 Sola

VEDTEKTER

(Vedtatt på sameiermøte den 25.02.10)

§ 1 – Formål og beskrivelse.

Sameiet Lensmannskroken 2 (heretter kalt SL2) har til formål/oppgave å administrere drift og vedlikehold av sameiets felles eiendom og felles arealer i Lensmannskroken 2, 4050 i Sola kommune Gnr. 33 Bnr. 753, seksjon 1 – 30.

SL2 disponerer som sameie boligblokken i Lensmannskroken 2 bestående av 30 selveierleiligheter / eierseksjoner samt fellesrom og fellesarealer. Hver leilighet har en sameierbrøk tilsvarende 1/30.

§ 2 – Bruksrett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet til. Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Beboermøtet / årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 3 – Vedlikehold.

Den enkelte sameier skal holde leiligheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre beboerne.

Ledninger, rør og lignende installasjoner kan, om nødvendig, føres gjennom seksjonen hvis det ikke er til vesentlig ulempe for eieren. Eieren skal i så fall gi adgang til leiligheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan, med styrets godkjenning, gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 4 – Rettslig råderett.

Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen.

Ved kjøp av seksjon skal ny eier, som tilfredsstillter kravene, godkjennes med mindre det foreligger saklig grunn for å nekte.

§ 5 – Felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, det vil si 1/30 på hver seksjon.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt på sameiermøte eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet skal innbetales til sameiets bankkonto innen den 25. i hver måned.

Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen.

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk, det vil si med 1/30.

§ 6 – Årsmøtet.

Årsmøtet (i loven kalt sameiermøte) er sameiets øverste organ og avholdes ordinært innen utgangen av mars måned hvert år. Tid og sted fastsettes av styret og bekjentgjøres sammen med sakliste, årsmelding og revidert regnskap for fjoråret samt eventuelle innkomne forslag.

Forslag som ønskes behandlet på årsmøte, skal fremmes skriftlig til styret innen 1. januar angjeldende år.

Innkalling skjer med minst fjorten dagers varsel. Ethvert lovlig innkalt årsmøte er beslutningsdyktig.

Årsmøtet ledes av formannen med mindre årsmøtet selv velger en annen ordstyrer. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og en person som velges blant de tilstedeværende beboerne. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Årsmøtet behandler følgende saker:

- Oppnevning av representant til å underskrive protokollen.
- Årsmelding.
- Regnskap.
- Innkomne forslag.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av vararepresentanter.
- Valg av revisor.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Hver leilighet har EN stemme.

Ved optelling skal blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med de unntak som er nevnt nedenfor, fattes alle vedtak med vanlig flertall av avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer, for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i "Lov om eierseksjoner" av 23. mai 1997 §12.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- h) Endringer i disse vedtektene.

Dersom styret eller 2/3 av sameierne krever det, skal ekstraordinært årsmøte avholdes. Slik Innkalling skal skje med minst en ukes varsel og det skal i innkallingen opplyses om hvorfor det innkalles til ekstraordinært årsmøte og hvilke(n) sak(er) som skal behandles.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 7 – Styret.

Sameiet ledes av et styre som består av 5 medlemmer med 3 vararepresentanter, alle valgt av årsmøtet.

Styremedlemmer og vararepresentanter velges blant beboerne.

Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Blant disse velges, ved særskilt valg, en formann for ett år av gangen. Styret velger selv formann, nestformann, sekretær og kasserer.

Vararepresentanter velges for ett år av gangen.

Enhver sameier er pliktig til å motta valg, men kan frasi seg valg i like lang tid som vedkommende har fungert i styret.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller av vedtak fattet av årsmøtet eller beboermøte i det enkelte tilfelle.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er tilstede, deriblant formann eller nestformann. Vedtak gjøres med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmetallene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med loven og disse vedtekter samt vedtak gjort av årsmøte eller beboermøte.

Styret disponerer sameiets midler i henhold til det vedtatte budsjett. Utbetalinger foretas av kassereren etter godkjenning av formannen.

Innenfor de rammer som er trukket opp av årsmøtet, har formannen fullmakt til å undertegne på sameiets vegne.

Det skal føres protokoll over styremøter/vedtak.

Styret skal for hvert regnskapsår (1/1 – 31/12) fremlegge årsregnskap som skal være revidert av revisor.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8 – Beboermøte.

Beboermøte innkalles av styret eller hvis minst 1/3 av beboerne ønsker det. Innkallingen med sakliste skal sendes med minst en ukes varsel.

Beboermøtet trekker opp retningslinjer for drift og vedlikehold av eiendommen samt setter opp budsjett og fastsetter størrelsen på beboernes innbetalinger til dekning av fellesutgiftene.

Ethvert lovlig innkalt beboermøte er beslutningsdyktig. Der det er flere beboere i en leilighet, kan disse møte, men hver leilighet har kun EN stemme. Avgjørelser tas med vanlig flertall blant de fremmøtte.

§ 9 – Salg eller utleie.

Når leilighet blir ledig, skal styret underrettes. Overskjøting kan ikke foretas før styret har godkjent den nye eieren.

Kjøper skal være over 50 år og fortrinnsvis være bosatt i Sola kommune. Styret kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen dersom gode grunner taler for det.

Dersom arving under 50 år og som aksepterer disse vedtekter kan styret godkjenne overdragelsen.

På anmodning fra eier eller pårørende, kan styret være behjelpelig med å henvise til eiendomsmegler.

Bortleie av leilighet kan, etter godkjenning av styret, skje for inntil ett år. Forlengelse av denne perioden skal bare godkjennes dersom særlige grunner taler for det.

§ 10 – Tvistemål.

Hvis det oppstår tvil i saker som ikke direkte dekkes av disse vedtektene, skal styret, eventuelt ved hjelp av sameiermøte, søke å løse tvisten under hensyntagen til ”Lov om eierseksjoner” av 23. mai 1997.

(Disse vedtekter erstatter vedtekter vedtatt på beboermøte den 14. mars 1990 med endringer vedtatt på beboermøte den 12. mars 1996 og den 25. mars 1999.)

Innkalling til årsmøte for 2023 for sameiet Lensmannskroken 2

Tid: Onsdag 13. mars 2024, kl. 18.00

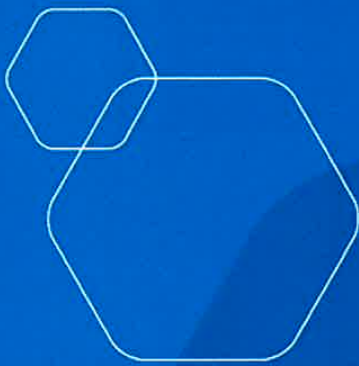
Sted: Fellesstuen

- Sak 1** Godkjenning av innkalling
- Sak 2** Valg av representant til å underskrive protokollen
- Sak 3** Styrets årsrapport
- Sak 4** Regnskap for 2023
- Sak 5** Thor Bjørn Tjelta og Inge Standal går ut av styret. Leif Harald Forthun og Bjørg Pedersen fortsetter i styret. Marit Løvås går ut, men stiller til gjenvalg.
Styrets forslag til styremedlemmer, Marit Løvås og Bjarne Miljeteig.
Velges for to år
- Sak 6** Valg av vararepresentanter for ett år. Styrets forslag, 1, Annette Lilleland og 2, Rønnaug Knutsen
- Sak 7** Valg av styreleder foreslått av beboer, Jan Janson, velges for ett år.
- Sak 8** Innkomne forslag. Mer lys ved bosskonteinerne.
- Sak 9** Styret informerer
- Sak 10** Eventuelt

For Styret
Thor Bjørn Tjelta

Vedlegg: styrets årsrapport og regnskap

-  BankID Signing
Thor-Bjorn Tjella
2024-02-16
-  BankID Signing
Marit Lilleskog Løvas
2024-02-16
-  BankID Signing
Inge Gunnar Standal
2024-02-17
-  BankID Signing
Bjerg Reidun Pedersen
2024-02-22
-  BankID Signing
Leif Harald Forthun
2024-02-23



Årsregnskap 2023

Sameiet Lensmannskroken 2

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 917 916 659

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET LENSMANNSKROKEN 2

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2023	2022	Budsjett 2024
Innbetalt felleskostnad		807 265	691 550	900 000
Lading el-bil		0	0	3 000
Leieinntekt lokaler		2 425	0	0
Sum driftsinntekter		809 690	691 550	903 000
Styrehonorar, lønn, o.l.	1	30 105	0	30 000
Forretningsførerhonorar		30 253	35 312	36 996
Revisjonshonorar		14 125	11 813	9 996
Vaktmester		10 094	0	0
Drift og vedlikehold	2	350 474	170 722	322 992
TV, internett o.l.		52 382	86 112	99 996
Forsikring		145 380	114 981	120 000
Kommunale avgifter		96 203	77 331	111 000
Strøm og oppvarming		74 702	54 909	69 996
Andre kostnader		81 297	22 599	51 900
Sum driftskostnader		885 015	573 779	852 876
Driftsresultat		-75 325	117 771	50 124
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		13 249	3 861	0
Resultat av finansposter		13 249	3 861	0
Årsresultat	3	-62 076	121 632	50 124
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		-62 076	121 632	50 124
Sum overføringer		-62 076	121 632	50 124

BALANSE

SAMEIET LENSMANNSKROKEN 2

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		2 200	3 800
Andre kortsiktige fordringer		268 173	145 380
Sum fordringer		270 373	149 180
Bankinnskudd, kontanter o.l.		840 181	866 480
Sum omløpsmidler		1 110 553	1 015 660
Sum eiendeler		1 110 553	1 015 660

BALANSE

SAMEIET LENSMANNSKROKEN 2

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		935 711	997 787
Sum opptjent egenkapital		935 711	997 787
Sum egenkapital	4	935 711	997 787
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		139 417	9 537
Annen kortsiktig gjeld		35 425	8 336
Sum kortsiktig gjeld		174 842	17 873
Sum gjeld		174 842	17 873
Sum egenkapital og gjeld		1 110 553	1 015 660

Stavanger, 16.02.2024
Styret i Sameiet Lensmannskroken 2

Thor-Bjørn Tjelta
styreleder

Leif Harald Forthun
styremedlem

Bjørn Reidun Pedersen
styremedlem

Inge Gunnar Standal
styremedlem

Marit Lilleskog Løvås
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:

1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk**LØNNSKOSTNADER**

	2023	2022
Gaver	30 105	0
Sum	30 105	0

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Drift og vedlikehold

	2023	2022
Renhold	16 031	24 863
Reparasjon og vedlikehold	272 618	102 110
Vedlikehold heis	31 295	32 241
Vedlikehold utvendig anlegg	3 665	6 943
Vedlikehold garasje	9 521	0
Vedlikehold teknisk anlegg	17 343	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	4 565
Sum driftskostnader	350 474	170 722

Note 3 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler		
Resultat	-62 076	121 632
Endring disponible midler	-62 076	121 632
Omløpsmidler	1 110 553	1 015 660
Kortsiktig gjeld	174 842	17 873
Sum	935 711	997 787

Note 4 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2022	997 787
Årets resultat	-62 076
Pr 31.12.2023	935 711

Protokoll fra årsmøte 2023 i sameiet Lensmannskroken 2

Tid: Onsdag 13. mars, kl. 18.00

Sted: Fellesstuen

Ordstyrer: Leif Harald Forthun

18 leiligheter representert på årsmøtet.

Sak 1 Godkjenning av innkalling

Godkjent

Sak 2 Valg av representant til å underskrive protokollen

Solveig Sømme

Sak 3 Styrets årsrapport

Godkjent

Sak 4 Regnskap for 2023

Godkjent

Sak 5 Valg av styremedlemmer for to år.

Styrets forslag:

Marit Løvås og Bjarne Miljeteig.

Godkjent

Sak 6 Valg av to vararepresentanter for ett år

Styrets forslag: 1. vara – Anette Lilleland 2. vara -Rønnaug Knutsen

Godkjent

Sak 7 Valg av styreleder

Forslag fra beboer: Jan Jansson

Godkjent

Sak 8 Innkomne forslag

Mer lys ved boss-containerne

Styrets forslag: Beholde lampene som er der i dag

Godkjent

Sak 9 Styret informerer

Informasjon om boring på tomten for omsorgsboliger.

Dette er kun grunnundersøkelser, og ikke påbegynt graving.

Strømsparing: Vi fikk en veldig høy strømrregning for fellesområdene i 2023.

Skru av lys i oppgangen på kveld, og ikke la det stå på unødvendig mye lys i garasjen.

Brannvern: Tilstand på brannvarslere? Alle har ansvar for at det er brannvarslere som virker i egen leilighet. Husk å bytte batterier!

Sak 12 Eventuelt

Det er observert at det er noen som kommer med varebil og kaster boss i våre avfallscontainere.

Spørsmål vedr. oppmåling av tomt.



Leif Harald Forthun

Ordstyrer



Solveig Sømme

Nabolagsprofil

Lensmannskroken 2 - Nabolaget Solakrossen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Sandesletta Linje 7, 41, X50, 58, N86	2 min 0.1 km
Stavanger Sola	7 min
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	10 min 7.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 10.7 km

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 315 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	25 min 1.8 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 527 elever, 28 klasser	26 min 1.9 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	26 min 2 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	18 min 1.3 km
Jåttå videregående skole	10 min

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Sande Gård	9 min
------------------	-------



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

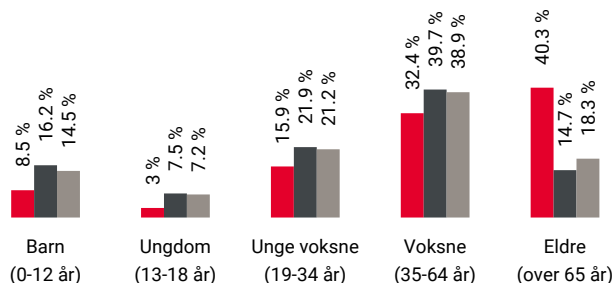
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solakrossen	1 453	923
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sande barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 91 barn	11 min 0.8 km
Røyneberg barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 0.9 km


Dagligvare


Joker Brustadbua Sola Søndagsåpent	9 min 0.7 km
Coop Mega Sola Post i butikk, PostNord	13 min 1 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene 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

 Gateparkering
Lett 90/100

 Matvareutvalg
Stort mangfold 88/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

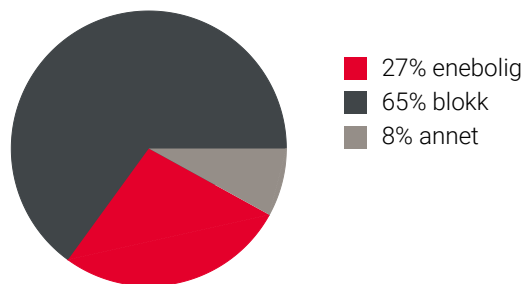
 Sola sandhåndballbane 7 min 
Ballspill 0.5 km

 Solahallen 11 min 
Aktivitetshall 0.8 km

 Forus Sportssenter 6 min 

 Toppform treningssenter 6 min 

Boligmasse

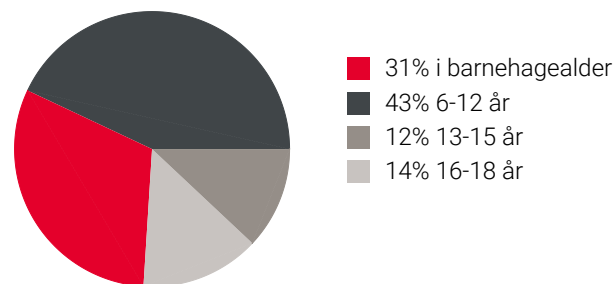


Varer/Tjenester

 Tvedtsenteret 7 min 

 Boots apotek Sola 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

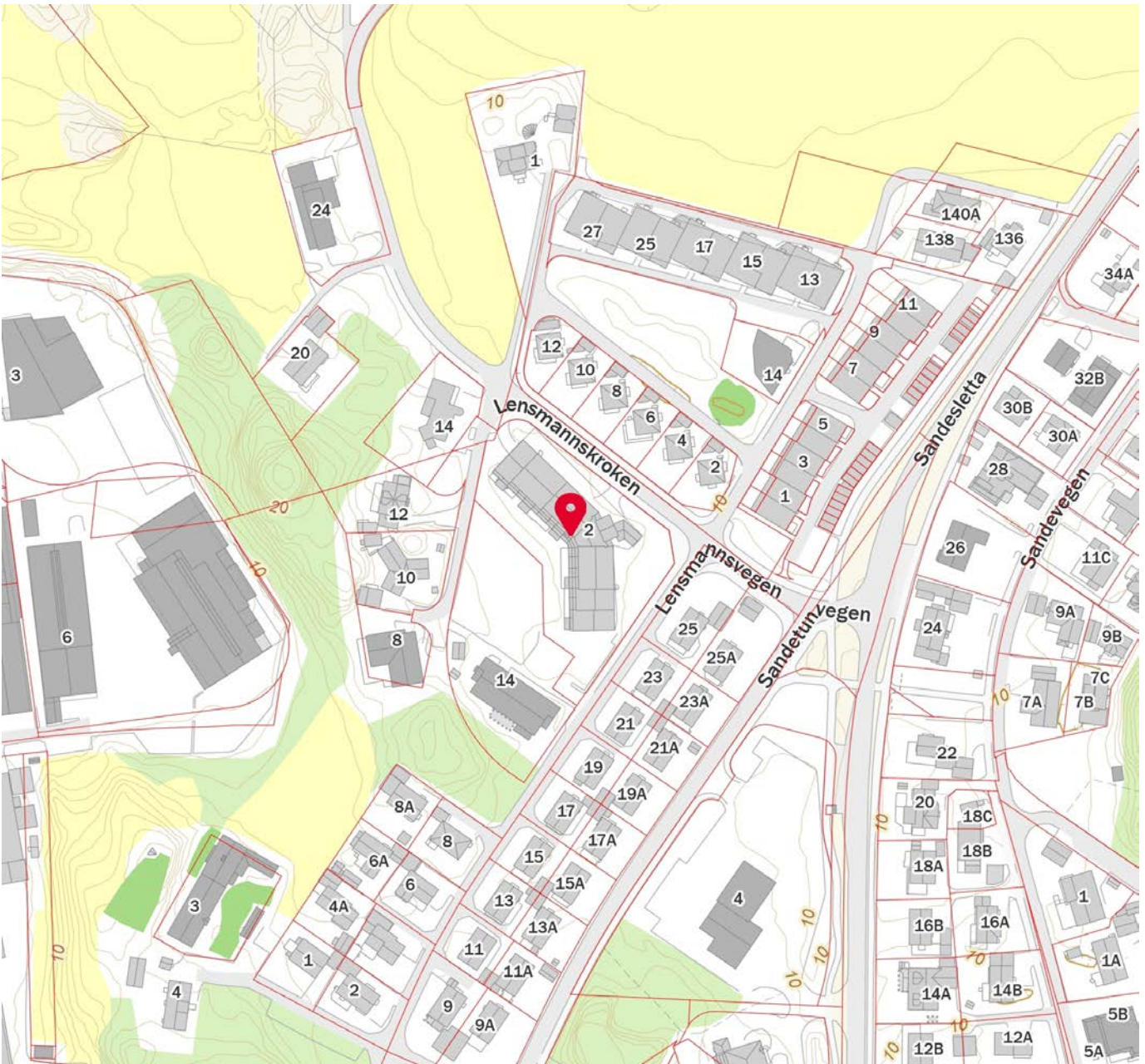
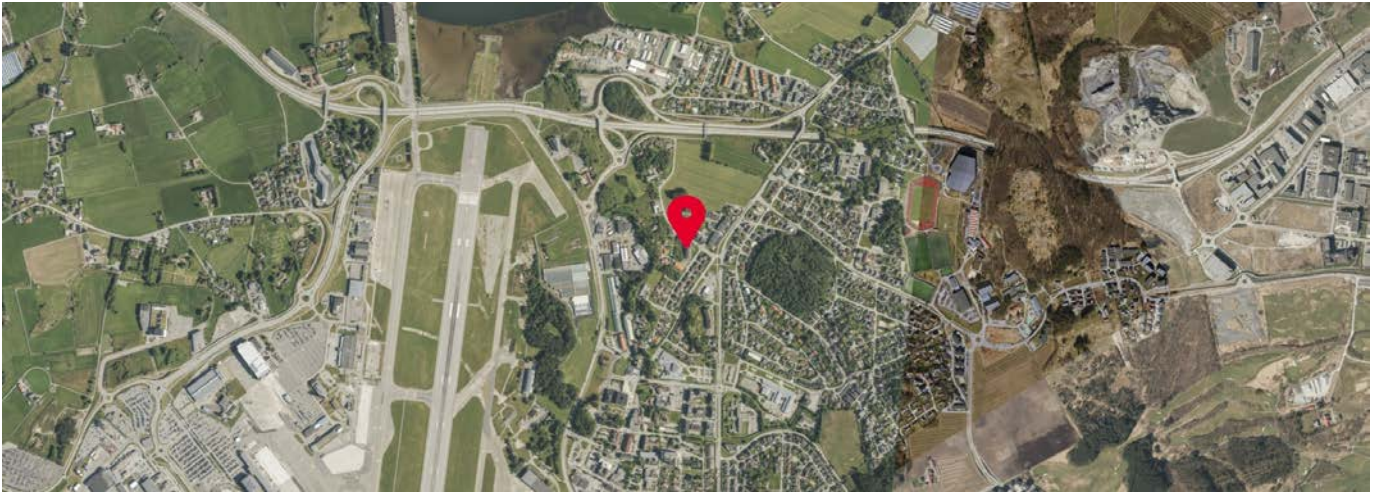


0% 61%

 Solakrossen
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	15%	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



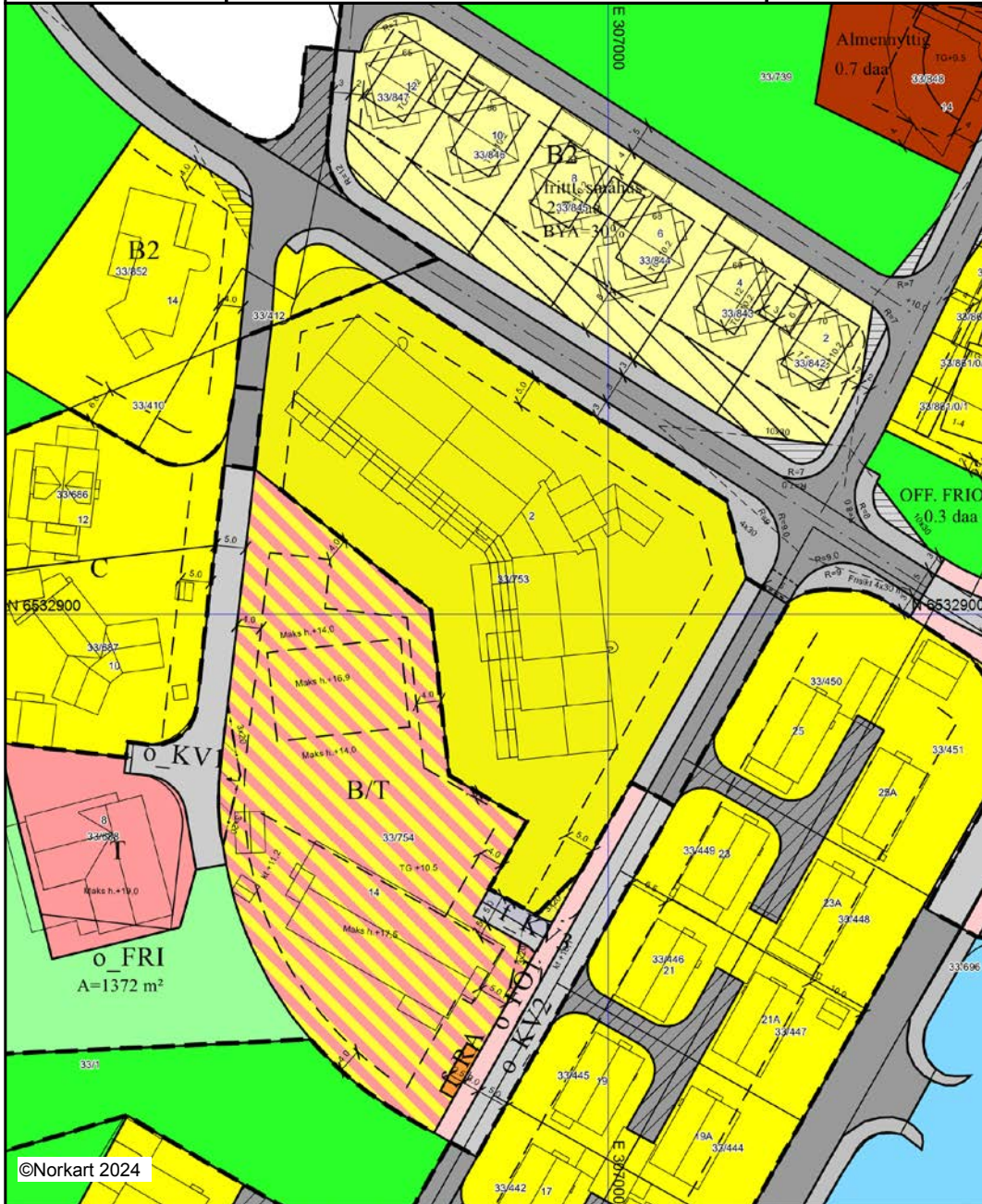
Sola kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/753/0/27
Adresse: Lensmannskroken 2
Utskriftsdato: 16.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for industri/lager
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	Bensinstasjon
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friområder
	Parkbelte i industristøk
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	Annet felles areal for flere eiendommer
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse
	Tjenesteyting
	Renovasjonsanlegg
	Bolig/tjenesteyting
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Kollektivholdeplass
	Friområde
	Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Utkjøring
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

Reguleringsplan for tjenesteyting og bofelleskap, Lensmannskroken

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 0621

Saksnummer 20/2134

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å regulere tjenesteyting og bofelleskap med tilhørende funksjoner.

2 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

2.1 Støytiltak

Sammen med rammesøknad skal det dokumenteres tilfredsstillende støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak

2.2 Utomhusplan

Sammen med rammesøknad skal det følge utomhusplan i målestokk 1:200 for alle utearealer innenfor planområdet, inkludert friområdet o_FRI og tilkomst til friområdet fra Lensmannskroken.

- a. Utomhusplan skal vise terrengbearbeidelse, materialbruk, kotehøyder, beplantning, adkomster, interne gangveier, skilting, oppstillingsplass for brannbil, støttemurer og gjerder, vannavrenning, bil- og sykkelparkering, plassering av boder, eventuelle støyskjermingstiltak og overvannshåndtering.
- b. Utomhusplan skal være basert på prinsippene om universell utforming.
- c. Utomhusplan skal redegjøre for terrengtilpassing mot naboeiendommer, eksisterende trær og vegetasjon.

2.3 Tekniske planer

- a. Sammen med rammesøknad skal det følge teknisk plan for opparbeidelse av adkomst- og parkeringssituasjon og skiltplan. Teknisk plan skal vise organisering av atkomst for alle relevante kjøretøy, gående, parkeringsplasser med manøvreringsarealer, korttidsparkering for levering og henting, adkomst for varelevering. I tekniske planer for felt B/T skal det avklares mulighet for snuplass for minibuss innenfor feltet.
- b. Sammen med rammesøknad skal det følge renovasjonsteknisk plan som viser areal for lagring av avfall og adkomst for tømmebil.
- c. Sammen med rammesøknad skal det følge plan for overvannshåndtering og flomveier, permanent og i anleggsfasen.

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Universell utforming

Det er krav om universell utforming i hele planområdet.

3.2 Utforming

- a. Ny bebyggelse og uterom skal ha høy arkitektonisk kvalitet.
- b. Det skal være samme fasadematerial og taktekkning for hovedbygg og boder.
- c. Takflater skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer. Taktekkning med asfaltpapp tillates ikke. Flate tak skal være beplantet.
- d. Levegger skal være samme materiale og farge som hovedbygget.
- e. Sammenhengende støyskjermer eller gjerder over 1 m mot offentlig vei er ikke tillatt.
- f. Langs formålsgrenser mot boligformål, skal det etableres skjerming mot innsyn og utsyn. Skjermingen skal utføres som kombinasjon av nettinggjerder og stedegen vintergrønne busker eller klatreplanter.

3.3 Overvannshåndtering

- a. Prinsippene i VA-rammeplan, datert 14.06.2023, skal legges til grunn for etablering av overvannshåndtering og flomveier.
- b. Tekniske planer for areal avsatt til overvannshåndtering skal utarbeides av fagkyndig på landskapsarkitektur og overvannshåndtering.
- c. Utbyggingen skal ikke medføre en økning i overvannsmengde til kommunalt ledningsnett sammenlignet med dagens situasjon. Dette gjelder permanent og i anleggsfasen.
- d. Overvann skal fordrøyes i et lukket magasin og i åpent overvannsanlegg (grøft og sandfang).
- e. Løsninger for overvann som kan kombineres med bygningskroppen skal vurderes. Eksempler på dette er grønne tak, vegeterte takhager, regnbed/ plantekasser inntil bygningskroppen mv.
- f. Det skal etableres tiltak som sikrer at overvann ikke strømmer inn i tilgrensende eiendommer. Tiltak skal belyses i tekniske planer.

3.4 Støy

- a. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn.
- b. Alle boliger skal ha minst én fasade mot stille side, og minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. Dette kan eventuelt være et lokalt støyauskjermet område, f.eks. delvis eller helt innglasset, skjermet balkong eller terrasse. Dersom området utenfor er helt innglasset må det være tilstrekkelig ventilert slik at krav i TEK til lufting mot det fri (uteluft) ~~kan anses somer~~ ivaretatt.
- c. Alle boenheter skal ha privat uteareal med maks flystøynivå, L_{den} 52 dB. Det kan aksepteres støynivå over nedre grense for gul sone for flystøy på private uteplasser mot vest, forutsatt at boenhet har tilgang til et sekundært privat uteareal som er skjermet. Støyskjermet privat uteareal skal være minimum 6 m². Innglasset uteplass kan tillates.
- d. Det skal etableres felles uteoppholdsareal med støynivå under nedre grense for gul støysone for tjenesteyting med daglig brukere/pasienter og for bofelleskap. For bofelleskapet skal arealet være minimum 10 m² per boenhet.
- e. Det skal utarbeides prognoser som viser støysituasjon i bygge- og anleggsperiode og plan for håndtering av bygge- og anleggsstøy, ref. retningslinje T-1442. Prognosene skal beskrive tidspunkt for aktivitet, støynivåer, støyutbredelse, angi berørte naboer og definere nødvendige avbøtende tiltak som må gjøres for å redusere støynivå for tiliggende naboer

3.5 Parkering

- a. Det skal etableres mellom 0,7 til – 1,0 bilparkeringsplass per 100 m² BRA bebyggelse. Minimum 3 av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- b. Minst 50 % av bilparkeringsplassene skal ha mulighet for lading av elbil.
- c. Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplass per 100 m² BRA tjenesteyting.
- d. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene for boenheter og for tjenesteyting skal være låsbare og overdekket.
- e. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene for boenheter for tjenesteyting skal ha mulighet for lading av elsykkel.

3.6 Uteoppholdsareal

- a. Tjenesteyting og bolig skal ha felles uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Felles uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for opphold og aktivitet for alle aldersgrupper. Felles uteoppholdsareal skal være direkte tilknyttet felles oppholdsarealer inne i tilhørende bygg. Uteoppholdsarealer skal ligge på bakkeplan, ha trafikksikker adkomst fra tilhørende bygg, være skjermet for trafikk og støy.
- b. Minste felles uteoppholdsareal per boenhet er 30 m².
- c. Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal mot vest eller sør. Privat uteoppholdsareal skal være minimum på 15 m².
- d. Minimum 50% av felles og privat uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15.00.

3.7 Krav i tilknytning til Stavanger lufthavn Sola

- a. Det må ikke etableres bygg, tilbygg eller anlegg som gjennomtrenger hinderflatene (horisontalfaten) i restriksjonsplanen for Stavanger lufthavn, dvs. kote 53,4 meter over havet. Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 53,4 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Stavanger lufthavn om godkjenning av kranbruken. Det stilles krav om at alle byggekraner som skal operere over kote 53,4 meter over havet, skal være utstyrt med faste røde hinderlys i henhold til gjeldende regelverk. Tiltakshaver skal før byggekraner kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Stavanger lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en eventuell risikoanalyse for bruk av byggekraner i samarbeid med Stavanger lufthavn. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av kraner over kote 53,4 meter over havet før det foreligger godkjenning fra Avinor.
- b. Krav til radiotekniske vurderinger Dersom det skal etableres nytt bygg/tilbygg/anlegg over kote 22 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Ved bruk av tårnkran til oppføring av bygg og infrastruktur der bom overstiger kote 22 meter over havet, skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranen. Det aksepteres bruk av mobilkran med kranarm opp til 40 meter over terreng uten krav til radioteknisk vurdering.
- c. Dersom mobilkran skal operere høyere enn 40 meter over terreng, må tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

4.1.1 Bolig/ tjenesteyting (felt B/T)

- a. Innenfor området tillates det
 - bofelleskap for mennesker med ulike typer funksjonsnedsettelse, med maksimalt 8 boenheter, fellesfasiliteter og tilhørende tjenester
 - offentlig tjenesteyting i form av aktivitetssenter
- b. Det tillates inntil 1 400 m² BRA bebyggelse inkludert boder, overbygde åpne arealer og hagestuer.
- c. Maks tillatt byggehøyde er angitt på plankartet. Trapp/heishus og tekniske installasjoner kan overskride byggehøyder med inntil 1, 5 meter.
- d. Bebyggelse skal ikke ha kjeller.
- e. Alle boenheter skal ha fasade mot vest eller sør.
- f. Alle boenheter skal være universelt utformet.
- g. Takterrasser er tillatt kun over bygningsdeler med 1 etasje. Mot naboeiendom gnr/bnr. 33/753 skal takterrasser begrenses til nødvendig privat uteareal. Disse skal i tillegg være inntrukket fra underliggende fasadeliv.

- h. Det tillates etablert overdekket private uteareal utenfor byggegrenser mot Lensmannskroken, men ikke nærmere enn 1 meter fra formålsgrenser.
- i. Innenfor området skal det etableres kobling mellom Lensmannsvegen og Lensmannskroken for varelevering. Koblingen skal ha 3 meter bredde, frisikt og svingradius. Koblingen skal være åpen for allmennheten og kunne brukes av gående. Plassering av regulert utkjørsel til Lensmannskroken kan justeres.
- j. Innenfor området skal det sikres snumulighet for personbil. Mulighet for snuplass for minibuss innenfor området avklares i tekniske planer.

4.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (felt T)

- a. Innenfor området tillates det tjenesteyting i form av helse- og omsorgstilbud.
- b. Det tillates inntil 400 m² BRA bebyggelse inkludert boder, overbygde åpne arealer og hagestuer.
- c. Det tillates saltak eller valmet tak.

4.1.3 Renovasjonsanlegg (felt f_RE)

Felt B/T og T skal ha nedgravde avfallsbeholdere innenfor f_RE.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg (felt KV)

F_KV3 er hovedadkomst til B/T og til parkering til gnr/bnr 33/753.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde (felt o_FRI)

- a. Opparbeidelse og vedlikehold av friområder skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter. Vegetasjon skal være naturlig forekommende og stedegen. Eksisterende større trær skal bevares.
- b. Det skal være direkte tilgang til friområdet fra o_KV1, snuplass i Lensmannskroken.
- c. Innenfor området skal det opparbeides gangstisystem.
- d. Det tillates ikke inngrep i friområde. Dette gjelder også gapahuk o.l., lagring, massedeposering.
- e. Tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel og opphold er ikke tillatt.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisiktzone, sone H140 (§ 11-8 a)

I frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5m over møtende vegbane. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

5.2 Støysone – gul sone (§ 11-8 a)

Planområdet ligger innenfor gul flystøysone rundt Stavanger Lufthavn. Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse tillates dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442, eller senere gjeldende retningslinjer. Ved søknad om rammetillatelse for støyfølsom bruk, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/ støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse innenfor området

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge grunnundersøkelser og vurdering av

områdestabilitet.

6.2 Før igangsettingstillatelse innenfor området

Utomhusplan, overvannshåndteringsplan og tekniske planer for vei og VA skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

6.3 Før brukstillatelse innenfor området

- a. Før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet skal felles uteoppholdsareal være opparbeidet. Beplantning kan utsettes til førstkommande plantesesong.
- b. Før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet skal tiltak for håndtering av overvann og flomveier være opparbeidet.
- c. Før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet skal støytiltak, renovasjon og parkeringsplasser være opparbeidet.
- d. Før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet skal inngang til friområdet o_FRI fra o_KV1 (snuplass) være opparbeidet.
- e. Før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet skal o_KV1 (Lensmannskroken) og snuplass være skiltet med parkering forbud. Snuplassen skal være avgrenset med kantstein.

6.4 Før brukstillatelse innenfor felt B/T

- a. Før det kan gis brukstillatelse innenfor B/T skal vegetasjonsskjerming langs eiendomsgrense i nord og øst være ferdig opparbeidet.
- b. Før det kan gis brukstillatelse innenfor B/T skal fortau langs planområdet mot Lensmannsvegen KV1 være opparbeidet.
- c. Før det kan gis brukstillatelse innenfor B/T skal vei f_KV3 (inkluderer frisiktsoner) og kobling mellom Lensmannsvegen og Lensmannskroken for varelevering være opparbeidet.

6.5 Før brukstillatelse innenfor felt T

- a. Før det kan gis brukstillatelse innenfor T skal regulert snuplass i o_KV1 være etablert.

6.6 Før bruksendring innenfor området

Ved bruksendringer innenfor planområdet skal det foreligge mobilitetsplan og vurdering av trafikkforhold.

7 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

VA-rammeplan, datert 14.06.2023



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Lensmannskroken 2
4055 SOLA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Målfrid Tjora**Oppdragsnummer:****Telefon:** 905 57 527
E-post: malfrid.tjora@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