



aktiv.

Tjødnavegen 15, 4052 RØYNEBERG

Rivningsobjekt!
Enebolig med stor tomt. Attraktivt område. Rolig, sentral og barnevennlig beliggenhet. Garasje



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger

Kongsgata 10, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 75 990,-
Total ink omk.: Kr 3 065 990,-
Selger: HDI, Scor og NewLine v/
Claims Link

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 170/205 kvm
Tomtstr.: 866.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 181
Oppdragsnr.: 1404240143

Boligen har en attraktiv, sentral og barnevennlig beliggenhet i blindvei. Solrike uteområder.

Enebolig som selges som rivningsobjekt pga store skader i grunnmur og grunnforhold. Stor flat tomt med populær beliggenhet.

Boligen har en attraktiv, sentral og barnevennlig beliggenhet i blindvei. Eiendommen byr på sol fra morgen til kveld og er pent opparbeidet med en trivelig hage. Kort avstand til både skoler, barnehager og dagligvarebutikk. I umiddelbar nærhet finner man flotte turområder. Det er også kort vei til Sola sentrum, Forus og Stavanger.

Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Med opplysninger om at det er pågående setninger i grunnmur og massene under bolig er ustabile, så bør huset rives.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	22
Energiattest	143
Nabolagsprofil	158
Budskjema	169

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 170 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 205 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 m² Kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, hall m/trapp, bod

1. etasje

BRA-i: 91 m² Stue, kjøkken, soverom, bad, gang, hall m/trapp

BRA-e: 35 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

866.7 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt. Pent opparbeidet og beplantet med gressplen, busker og trær. Gruslagt gårdsrom. Tomtens størrelse er bruttoareal da deler av tomten utgjør vei.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv, sentral og barnevennlig beliggenhet i blindvei. Eiendommen byr på sol fra morgen til kveld og er pent opparbeidet med en trivelig hage. Kort avstand til både skoler, barnehager og dagligvarebutikk. I umiddelbar nærhet finner man flotte turområder som bl. a. badeplassen Ormen Lange, småbåthavnen i Våganes og den nye flotte turveien langs Hafrsfjord. Det er også kort vei til Sola sentrum som har et rikti utvalg av butikker, spisesteder og ulike tjenestetilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av betong blokker med pussede overflater utvendig. Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning. Etasjeskiller av tre bjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein.

Innhold

Da flere vegger og tak er åpnet opp, så vil planløsningen kunne avvike noe

Opprinnelig før vegger og tak ble åpnet opp så inneholdt boligen:

U. etg.: Vf, gang, mellomgang, stue, gang med utgang (hybel), soverom, bad m/dusj/wc/vask, vaskerom og boder

1. etg: gang, bad, 2 soverom (ett med utg til balkong), stue og kjøkken

Garasje

Boligen er opprinnelig bygget med godkjent hybel. Underetasjen stemmer ikke helt oversens med byggegodkjente tegninger da soverom i hoveddelen er innlemmet i hybel og kjøkken er fjernet.

Garasje er etter tegninger byggemeldt og godkjent som carport.

Kjøper overtar ansvar og risiko forbundet med avvik fra tegninger og carport omgjort til garasje.

Standard

Enebolig som selges som rivningsobjekt pga store skader i grunnmur og grunnforhold. Stor flat tomt med populær beliggenhet.

Boligen har en attraktiv, sentral og barnevennlig beliggenhet i blindvei. Eiendommen byr på sol fra morgen til kveld og er pent opparbeidet med en trivelig hage. Kort avstand til både skoler, barnehager og dagligvarebutikk. I umiddelbar nærhet finner man flotte turområder. Det er også kort vei til Sola sentrum, Forus og Stavanger.

Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Med opplysninger om at det er pågående setninger i grunnmur og massene under bolig er ustabile, så bør huset rives.

Velkommen!

Det foreligger ikke ny tilstandsrapport, men det ligger vedlagt i salgsoppgaven skaderapport og tidligere tilstandsrapport. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av

eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn

Diverse

Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig. Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er undersøkt med kommunen vedr. rinvningstillatelse, og kjøper må selv gjøre undersøkelser rundt hvilke tiltak de vil kunne gjennomføre på eiendommen.

I forbindelse med åpning av vegger og gulv da det ble registrert store skjevheter i boligen, ble det også registrert store mengder rotteavføring.

Det er ikke innhentet tilstandsrapport ved dette salge pga tilstanden på boligen og skaderapporter som ligger vedlagt. Disse dokumentene kan også fåes av megler ved henvendelse.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmepumpe i hovedstue. Vedovn i stue i sokkeletasjen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 17 040

Kommunale avgifter år

2024

Formuesverdi primær

Kr 922 368

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 504 997

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 181 i Sola kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 07.02.1974. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for carport, ifølge Sola kommune.

Boligen er opprinnelig bygget med godkjent hybel. Underetasjen stemmer ikke helt oversens med byggegodkjente tegninger da soverom i hoveddelen er innlemmet i hybel og kjøkken er fjernet.

Garasje er etter tegninger byggemeldt og godkjent som carport.

Kjøper overtar ansvar og risiko forbundet med avvik fra tegninger og carport omgjort til garasje.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et område regulert til boligformål.

Plan 0020

Deler av eiendommen ligger i gul støysone

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Ledig for overtagelse. Etter avtale

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

75 990 (Omkostninger totalt)

91 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 065 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 081 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 083 890 (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 75 990

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 85 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10
4005 Stavanger
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

19.11.2024











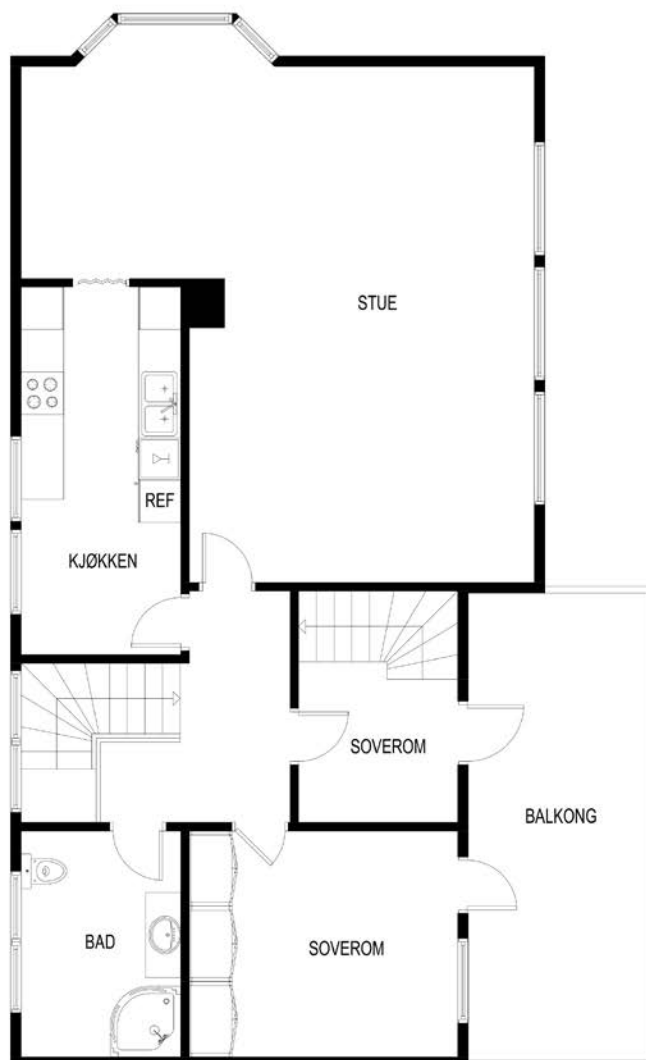




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

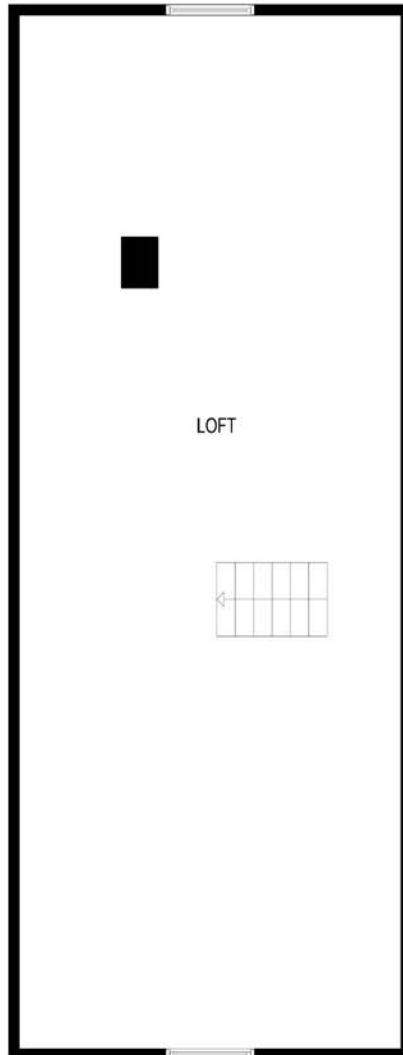
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

aktiv.

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



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

aktiv.

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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1404240143	
Selger 1 navn	
Claims Link AS v/ Linda Asklund	
Gateadresse	
Tjødnavegen 15	
Poststed	Postnr
RØYNEBERG	4052
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	Co-assurandørene HDI, SCOR og NEWLINE
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1404240143

Tilleggskommentar

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.

Eiendommen selges som ledd i et hevingsoppgjør mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringselskap. Selger er et forsikringselskap. Selskapet har ikke bebodd boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen i sin helhet. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/ rengjort før overtakelse.

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet 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).

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

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

Ved oppgjørsoppgjør 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 oppgjørsoppgjør 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 eiendomsmeglere 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
Linda Asklund	25d8ae12969b663a60798d fcb148dfcdad35a538	11.11.2024 13:30:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1404240143

- 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>

Viktig salgsinformasjon!

Tjødnavegen 15

Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport Rogaland Byggtakst AS, 19.02.2024 (forrige salg)
2. Reklamasjonsrapport, Takst-Gruppen AS, 29.05.2024
3. Reklamasjonsrapport, Sandnes Bygg Kontroll AS, 28.08.2024

Tilstandsrapport

📍 Tjødnavegen 15, 4052 RØYNEBERG

🏠 SOLA kommune

gnr. 34, bnr. 181

Areal (BRA): Enebolig 170 m², Garasje 35 m²



Befaringsdato: 08.02.2024

Rapportdato: 19.02.2024

Oppdragsnr.: 19998-2001

Referansenummer: ET3580

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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 bygningsakkynndige 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. Bygningsakkynndige 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 bygningsakkynndiges 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 bygningsakkynndige 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

Uavhengig 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 vaskerom, 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
- løsøre 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 takstingenører 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Enebolig oppført/ferdigstilt i 1974, med godkjent hybel/leilighet iflg. matrikkel på bolig.

Boligen er oppført med grunnmur av betong blokker med pussede overflater utvendig.

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

Etasjeskiller av tre bjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein.

Det er ikke kjent i hvilken grad det er foretatt

brann/lydisolering av konstruksjoner mot annen boenhet (Hybel).

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.

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.

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

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
Underetasje	79	0	0	79
1 Etasje	91	0	0	91
Sum	170	0	0	
Sum BRA	170			

Garasje

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
1 Etasje	0	35	0	35
Sum	0	35	0	
Sum BRA	35			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- 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 befarings dato, herav boder i kjeller som er omgjort til rom beregnet for varig opphold.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Garasje

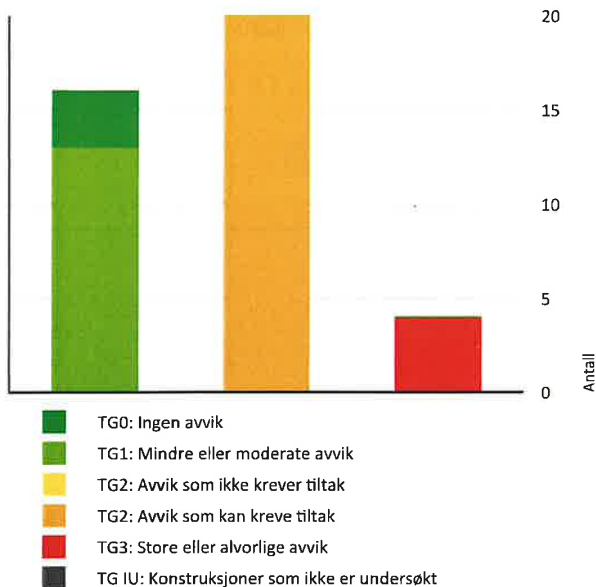
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegning viser at bygget er definert som carport, men er i senere tid omgjort til garasje.

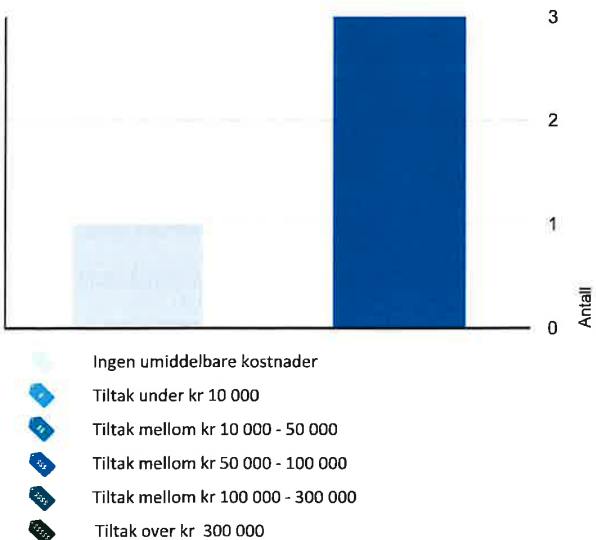
Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1974).

Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1969.

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 MES. 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1974

Standard

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

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein. Fremstår i normal forventet stand, sett ut fra alder og levetidsbetraktninger.

Undertak ble ikke kontrollert men forventer at det er blitt utført som normalt på oppføringstidspunktet (3mm sutaksplater, d-papp, strø, og lekter)

Utstikk og vindskier fremstår i god stand.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av pvc. Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befarings.

Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



Tak nedløp mangler ved hovedinngang.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning.

Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre.

Takkonstruksjon er sjekket innvendig via loftsluke.

Det er ikke observert noe fuktskader eller andre former for skader.

Takkonstruksjon ventileres via raft som normalt på oppføringstidspunkt.

Takkonstruksjon synes å fungere som den skal

Vinduer

Det ble ved befarings registrert punkterte isolerglass enkelte plasser. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde/slitasje og råteskader i enkelte vinduer, noe vedlikehold og utskiftning må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vinduer med råteskader.



Vinduer med råteskader.

TG 2 Dører

Boligen har teak hovedytterdør, teak balkongdør i tre og enkel kjellerdør i 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 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre, med utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Terrassebord er slitt og underdimensjonert i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Terrassebord bør vurderes ihht. bæreevne etter alder/ levetids betraktninger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv ned mot grunn i under etasje og etasje skillere av tre bjelkelag mellom under etasje og 1 etg.

Enkle nivelleringer er gjennomført med registrering av større skjevheter

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.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ikke utført radon måling og bygget er ikke oppført med radon sperre da det ikke var krav om dette på oppførings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er murt i teglstein.

Utvendig er pipe beslått med metallbeslag.

Ingen synlige sprekker i u-etg, 1.etg. og loft, men har synlig tegn til fuktvandring i pipe i 1 etg og loft.

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

Dette må evt. gjøres av autorisert fagpersonell. Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Synlig fukt merker i pipe, mulig dette stammer fra før pipe ble tekket med metallbeslag.



Synlig fukt skjolder i tre panel, mulig dette stammer fra før pipe ble tekket med metallbeslag.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Rekkverk spiler har større åpninger enn 10 cm.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift. Ukjent
Dokumentasjon: Ingen

Bad med vinylbelegg på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjkabinett med avløp direkte i sluk.
Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinyl belegg er tilsluttet sluk og klemt med klemring.
Gulv har fall, men fall ender under innredning og får mot fall til sluk.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har vinylbelegg og taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Gulv har fall, men fall ender under innredning og får mot fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt og praktisk og korrigerende fall som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen/badet en gang skal renoveres, bør fall ivaretas/etableres i dusjsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 3



Forholdet er ikke tatt bilde av.
*Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde
eller lite hensiktsmessig.*

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.



Sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med fliser på gulv og trepanel på vegger.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekkes det at gulv har ikke noe form for membran.

Gulv fliser ligger løse enkelte plasser i gulvet.

Tre panel på vegger er ikke fagmessige utført.

Sluk er sjekket, sluk er fra bygge år.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

Vaskerom oppfyller ikke byggeårets krav til tett gulv og har dermed avvik til funksjonskravet i forskriften gjeldende for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vaskerom uten membran i gulv.



Sluk i vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift: ukjent
Dokumentasjon: Ingen

Bad med vinyl belegg på gulv og vegger.
Innredning med servant, overskap m/speil og toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på vinyl belegg.
Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekket det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinyl belegg er tilsluttet sluk og klemt 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.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har vinyl belegg og taket har tre panel.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Lokalt fall i dusj sone.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i respatex.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken har generell slitasje på overflater, hengsler og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med noe oppussing av kjøkken, evt. utskiftning på kort sikt.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag.

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 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/støpejern

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumper.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2011 og plassert i vaskerom. 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.

1 TG 2 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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
1974
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Nei

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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
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 etter 1999

1 TG 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 bygningssakkyndig 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 brannslukningsutstyr 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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).

Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato. Stedvise saltutslag av normal karakter for kjellere av denne alder. Grunnet manglende visuell observasjoner av de drencmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong blokker med pussede overflater utvendig.

Det ble observert noe sprekker i grunnmur og utvendig puss.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger tilnærmet plan og med lite avrenning fra bolig.

Til orientering:

Regnvann skal normalt ledes vekk fra huset slik at man unngår at det siver ned langs grunnmur. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr. meter.

Topp grunnmurs plate om det er (etter begynnelsen av 70 tallet) bør/skal være synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn rundt grunnmur og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør følges med på og evt. korrigere terreng ved behov, for at vann kan ledes vekk fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige avløpsledninger er fra 1974.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er fra 1974 og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje	79			79		
1 Etasje	91			91		
SUM	170					
SUM BRA	170					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue , Soverom , Bad , Vaskerom , Hall m/trapp , Bod		
1 Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Gang , Hall m/trapp		

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 befarings dato, herav boder i kjeller som er omgjort til rom beregnet for varig opphold. Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1 Etasje		35		35		
SUM		35				

SUM BRA 35

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegning viser at bygget er definert som carport, men er i senere tid omgjort til garasje.
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)
Enebolig	163	7
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.2.2024	Rune Sivertsen	Takstingeniør
		Kunde
		Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	34	181		0	866.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjødnavegen 15

Hjemmelshaver

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.02.2024	Mottatt 16.02.2024	Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.02.1974	Mottatt 16.02.2024	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.02.1973	Mottatt 16.02.2024	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. Strakstiltak 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 bruker av 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 tjenestetyster.

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 dampsperrer 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 yttertakk 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 hammer-elektrode 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 slitasje:** 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.
- Areal 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 godkjenning 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.

• 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 godkjenning 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/ET3580>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

REKLAMASJONSRAPPORT

etter eierskifte



Adresse:

████████████████████

Tjødnavegen 15
4052 Røyneberg

Rapportansvarlig:

Takstmann: Svein Egeland
Tlf. 934 81 353

Epost: svein@takst-gruppen.no

Oppdragsgiver:

████████████████████

Skade nr:
Vår ref: 7432 SE

Dato for rapport:

29.05.2024

Innhold:	Side:
1.0 OPPDRAGET	4
2.0 DOKUMENTER	4
2.1 FRAMLAGTE DOKUMENTER	4
2.2 FORMALIA OG FORUTSETNINGER	5
3.0 KORT OM BYGGET	5
4.0 SKADE OG HENDELSESFORLØP	6
5.0 PÅVISTE FEIL OG MANGLER	7
5.1 STORE SETNINGSSKADER I HUSET	7
5.2 SETNINGER I GARASJE	25
5.3 ROTTESKADE	27
6.0 FOTO	31



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.

TAKST-GRUPPEN AS

Takst-Gruppen AS ble stiftet i 2012. Vi har lang erfaring som takstmenn og har vel 40-års erfaring fra ulike sider i bygge bransjen. Fra utførende tømmer, kalkulator, konstruktør og byggeledelse.

Som takstmenn har vi bistått flere tusen personer når det gjelder små og store skader, verdi av bolig og næringsbygg, reklamasjonssaker på nye og brukte boliger. I tillegg har vi vært uavhengig kontrollør på våtrom på mer enn 2200 boliger og leiligheter fra 2013 til 2024.

Takst-Gruppen AS har som slagord: *Din samarbeidspartner ved skade og verdivurdering.*

Takst-Gruppen AS har stor tillit i markedet, på grunn av sin uavhengighet. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etiske retningslinjer.



Svein Egeland

TAKST-GRUPPEN AS

DIN SAMARBEIDSPARTNER VED SKADE- OG VERDIVURDERING

Mer info: www.takst-gruppen.no Mob 93 48 13 53

1.0 OPPDRAGET

Oppdraget er rekvirert av [REDACTED] den 06.05.2024 og gjelder vurdering av påviste feil og mangler.

Til stede ved befaringen som fant sted den 10.05.2024 var eiere [REDACTED] og [REDACTED] samt undertegnede.

Opplysninger om eierforhold etc.:

- Selger..... [REDACTED]
[REDACTED]
- Kjøper..... [REDACTED]
- Overtakelses tidspunkt..... 05.04.2024
- Kjøpesum..... 4 430 000,- eks omk.
- Megler..... Aktiv Eiendomsmegling

2.0 DOKUMENTER**2.1 FRAMLAGTE DOKUMENTER****Følgende dokumenter er framlagt:**

1. Boligsalgsrapport
2. Salgsprospekt
3. Egenerklæringsskjema
4. Redegjørelse fra kjøper

Opplysninger om eiendomsbetegnelse etc. er basert på dokumenter framlagt av oppdragsgiver.

2.2 FORMALIA OG FORUTSETNINGER

Prisgrunnlag

Vurdering av utbedringsmetode og utbedringskostnader er basert på:

- Visuell kontroll etter omfattende åpning av konstruksjon i begge etasjer.
- Fremlagte dokumenter.
- Opplysninger fra ny eier.
- Markedspriser for denne type arbeid.
- Boligen er solgt etter 01.01.2022 og faller derfor inn under lovverket med ny Avhendingslov, der det ved salg forutsettes at boligen er vurdert av takstmann med rapport basert på NS3600 og forskrift for Tryggere bolighandel. (<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2021-06-08-1850>).
- For å påvise skeivheter i bygning ble på befaring nyttet Bosch laservater samt vater / rettholt a lengde 1,8m.
- Etasje mot grunn blir i rapport kalt 1.etg. Dernest 2.etg og loft.

3.0 KORT OM BYGGET

Bygningstype:	Enebolig med frittliggende garasje
Byggeår:	1974
Oppgradert:	Bolig forsøkt oppjekket / rettet på 80-tallet
Boligens bruksareal (BRA):	170 m ² .
Grunnmur type:	Betong grunnmur
Fasader:	Betongmur 1.etg, Isolerte trekonstruksjoner kledd med stående kledning i 2.etg
Taktekking:	Taket er tekket med betong takstein.
Standard:	Det har blitt utført en rekke oppgraderinger siden byggeår 1974.

Referansenivået for bygningsdeler er i utgangspunktet byggeåret. Der det er foretatt større endringer er referansenivået oppgitt under hver sak dersom det er relevant.

4.0 SKADE OG HENDELSESFORLØP

Kjøper har selv redegjort hendelsesforløpet som følger:

Vi overtok huset 5. april i år. Huset er fra 1974 og ble solgt som dødsbo av 3 arvinger. Prisantydning var 4,5 millioner, vi fikk huset til 4,43 millioner. Vi har ikke tegnet boligkjøperforsikring, men selger har eierskifteforsikring.

.....

Før vi går i detalj på hva vi har funnet til nå kan vi nevne at det i tilstandsrapporten er 2 TG3'er som kan relatere seg til skjevheter i huset. Den første beskriver skjevheter i gulv/etasjeskiller på over 30mm, med et kostnadsestimert på 50-100 tusen kr for å utbedre. Slik sett har vi allerede ved kjøp av huset vært forberedt på at det var skjevheter i gulvene som måtte rettes opp ved renovering av huset.

Den andre TG3 påpekingen i tilstandsrapporten sier at det er påvist at noen vinduer er vanskelige å åpne/lukke. Her er konsekvens/tiltak beskrevet med at råtne, punkterte eller sprukne vinduer må byttes, kostnadsestimert 50-100 tusen kr.

Etter at vi tok over huset og kom igang med å kle av innvendige vegger har vi begynt å se hvor utrolig skjevt huset faktisk er. Det er et mye større omfang enn vi trodde da vi kjøpte huset. Gulvet er stedvis mye skjevere enn vi har trodd, stenderverk på yttervegger står på skrå, og yttervegger/mur har store skjevheter. Da vi fjernet vegg-til-vegg teppet i underetasjen oppdaget vi også en stor sprekk i betongdekket.

Etter en tilfeldig prat med en nabo for 2 uker siden (altså 2-3 uker etter overtagelse), fikk vi informasjon om at huset tidligere har hatt store setningsskader, "knukket i 2" og blitt jekket opp igjen. Samme uke snakket vi derfor også med en av arvingene som solgte boligen for å høre om de kjenner til dette. Da ble vi informert om at huset står på en tidligere myr, og da nabohuset ble bygget rundt 1980 fikk huset setningsskader som gjorde at det har blitt jekket opp for utbedring. Dette er info vi ikke hadde da vi kjøpte huset og vi ser på dette som en vesentlig opplysning som selger burde opplyst om til tross for at det selges som et dødsbo.

Etter at vi har blitt kjent med omfanget av setningsskader og skadene har blitt synlige under renoveringen, så har vi også hatt daglig leder fra Lyngstad Bygg på befaring. Han er utdannet sivilingeniør med god kompetanse på fundamentering og setningsskader. Han var på befaring mandag forrige uke (altså 3.5 uker etter overtagelse), og dagen etterpå fikk vi anbefaling fra dem om at vi bør stoppe renoveringsprosjektet og forsøke å heve kjøpet. Han observerte blant annet hulrom under betongdekket, betydelige skjevheter i yttervegg/mur og et uprofesjonelt forsøk på å rette opp huset ved å kile plankebiter mellom grunnmuren og huset. Utbedring av dette vil koste betydelig mer enn vi forventet ut fra salgsdokumentasjon og tilstandsrapport, og de sa også at man bør få inn geolog for å sikre at man har kontroll på grunnforholdene. Siden huset har stått med betydelige skjevheter i så mange år vil det heller aldri bli et særlig godt resultat, og det er også en risiko for at ytre påvirkninger kan få dette til å skje igjen dersom vi ikke har kontroll på grunnforholdene og fundamentet.

5.0 PÅVISTE FEIL OG MANGLER.**5.1 STORE SETNINGSSKADER I HUSET****Beskrivelse av skaden:**

Forut for befaring var teppegulv i kjellerstue revet, samt enkelte oppførte gulv i kjeller. De fleste veggplatene var revet. Det var god tilgang til både yttervegger, himlinger og oppført gulvkonstruksjon i begge etasjer.

Ved inspeksjon ble følgende registrert:

Grunnmur er av stedstøpt betong, og dekker fasade i 1.etg ut mot det fri. Grunnmur er utvendig malt med hvit murliming. Det var oppsprekking av grunnmur mange steder. Sprekker var synlige eks vannrett fra vindu ut mot hjørne ca 80cm over bakkenivå.



Horisontal sprekk i betongmur.



Det ble også registrert mange gjennomgående sprekker i grunnmuren vertikalt under vindu, vertikalt ca 20cm fra ytterhjørne (under stue), samt mange andre sprekker som fremstår som mer enn ordinære svinnriss.

Det blir utvendig registrert ca midt på langsida mot øst at det har vært stor gjennomgående sprekk i grunnmur, og at denne sprekk er fylt med sement før grunnmur er blitt overmalt med murmaling. Det kan se ut til at grunnmur er malt for ikke lenge siden. Også etter maling har oppstått oppsprekking i grunnmur. Dette indikerer at det er pågående bevegelse og setninger i grunn.



Oppsprekking i grunnmur. Sprekk er fylt igjen med sement, men sprekker fortsatt.



Grunnmur er blitt påstøpt anslagsvis 10cm over opprinnelig grunnmur.

Utvendig ble grunnmurens lodd målt med rettholt a lengde 1,8m. Kontroll viste at grunnmurens gavlvegg mot sør heller ut 6-7cm på 1,8m høyde. Tilsvarende skeivhet finner man også i nordre gavl ved at grunnmur heller innover omtrent tilsvarende. Dette betyr at hele huset «tipper sørover».

Det registreres også ved ytterhjørne i nordre gavl at veggen heller vestover ca 55mm pr 1,8m høyde.

1.etg:

I 1.etg er innenfor grunnmur bindingsverk. Bindingsverket innenfor grunnmur står også svært ut av lodd. I nordre gavlvegg registreres med laservater at veggen er 9cm ut av lodd (heller innover i toppen). Det er også godt synlig at bindingsverkets stendere står tilsvarende kraftig (nesten 10cm) ut av lodd. Foto under viser også at 1 vindu er forblendet / fjernet trolig pga skeivhetene i vegg.



I vestre yttervegg i kjeller står stendere svært ut av lodd. Selger har forsøkt å støpe nytt fundament under denne yttervegg, samt trykket inn strestokker under svill for oppjekking av huset.



Innvendig veggplate i kjeller står ca 6cm ut av lodd i forhold til innerdør.

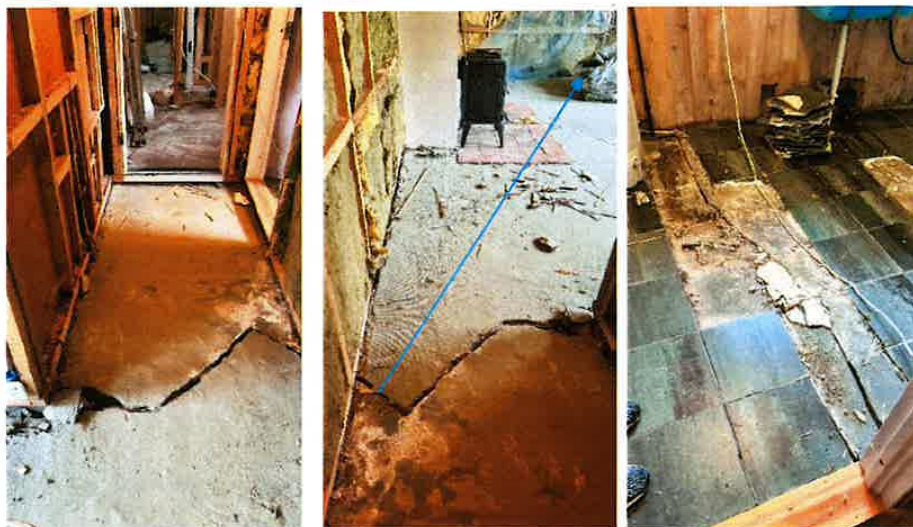


Foto viser hvordan selger har støpt nytt fundament (som var skjult av innvendig stedbygd benk), og har løftet svill og slått inn massevis av treklosser under svill. Fortsatt store skeivheter.

I stue 1.etg ble etter fjerning av gulvteppe synlig stor sprekk i betonggulv mot grunn. Der hvor sprekk ligger er et «topp» i gulvet. Sprekk i gulv går på tvers av huset gjennom hele betonggulvet. Sprekk måler ca 10mm bredde i gulv, og viser at hele gulvplata har seget fra hverandre.

Fra sprekksted i kjellerstue blir det målt helling på gulvet mot sør på 9,5cm fra sprekk til søndre gavlvegg.

På vaskerom hadde kjøper før befaring fjernet en rekke med fliser på tvers av vaskerommet. Fjerning av fliser viser at det ikke har ligget noen membran under fliser. Overliggende fliser var ikke sprukket opp like mye som underliggende betonggulv med 10mm sprekk i gulv. Dette indikerer da at gulvfliser (30x30cm) på vaskerom er lagt over sprekk etter at sprekk oppstod, og at det fortsatt er bevegelse i gulvet.



Stor sprekk på tvers av kjellergulv gjennom kjellerstue og på vaskerom. 9,5cm fall i kjellerstue (ved pil).



Sprekk i gulv på vaskerom. Det ble målt ca 5cm fall mot sør på vaskerom (ved pil).



Setning har ført til at veggpanel på vaskerom har glidd langt ut fra fals. Oppforet gulv i gang kjeller viser at ca 5cm skeivhet i betonggulv er forsøkt avrettet. Også mye rottetrit i gulvet.

Ifm inspeksjon ble metermål stukket ned i sprekk i gulv. Metermål gikk ca 0,5m ned i sprekk. Dette indikerer at det er stort hulrom under betongplate, og at det er store setninger også under betonggulvet. Ytterligere setninger og kollaps i gulv kan forventes.



Stort hulrom under betongplate ved vegg i kjellerstue.

Det ble ved befaring også registrert at 1 vindu er fjernet fra murvegg i 1.etg mot øst. Utsparing for vindusåpning er kun erstattet av tynn isoporplate som er overmalt med murmaling. Dette var ikke synlig / merkbart før man banket på isoporplata.

2-etg:

Registrerte setninger i 2.etg samsvarer godt med setningene som er funnet i 1.etg. Det innebærer at det hele huset heller mot søndre gavl. Det blir eksempelvis registrert med Bosch laservater at fra stuedør ut mot gang heller stuegulvet 85-95mm mot gavl.

Det ble også registrert ved nordre gavl at det er ca 8cm fall på badet fra østre yttervegg til midtvegg, og at faller fortsetter derfor på soverom mot vestre langvegg med fall på 9,2cm.

(Det kan ha blitt støpt fall mot sluk på badet slik at gulvet ved byggeår hadde eks opp til 2cm fall mot sluk ved midtvegg. Totalt fall i nordre gavl mot langside i vest vil uansett da kunne utgjøre 6cm + 9,2cm = over 17cm helning.)

Inne på kjøkken i 2.etg heller gulvet 66mm mot nord.



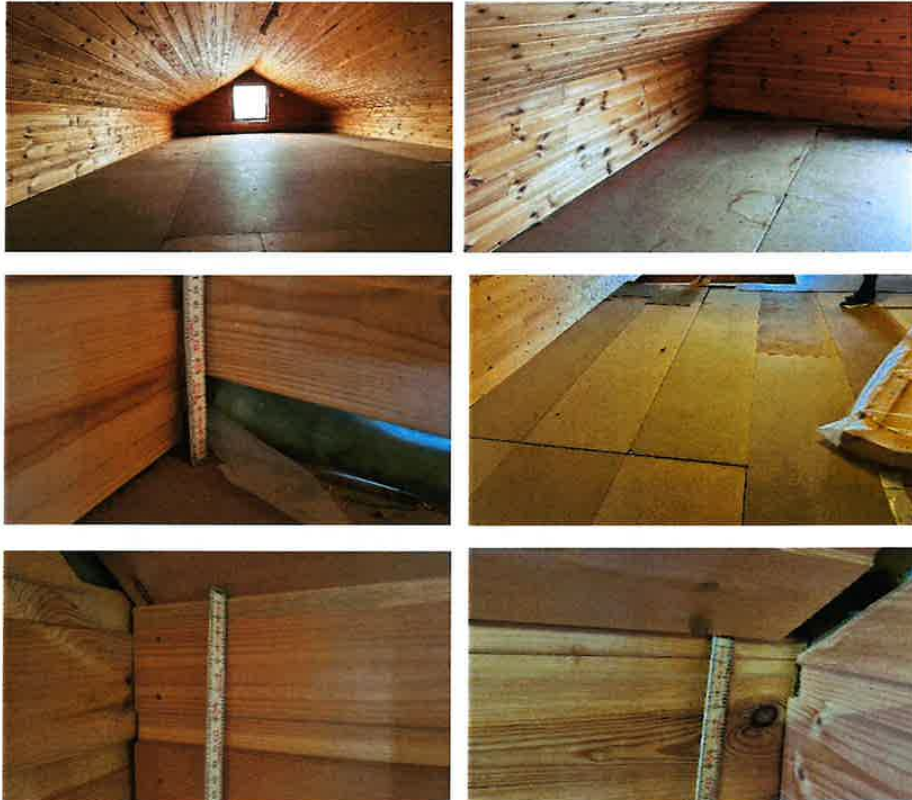
66mm fall mot nord på kjøkken.

Loft:

Loftet fremstår som et lagerloft der gulvplater for øvrig er montert feil uten at disse er lagt inni not og penn. Dette er feil, og vurderes å føre til begrenset lagringskapasitet på loftet ved at bæreevne er svekket. Inspeksjon av loftet viser at loftets tak (under sperr) og vegger er kledd med panel. Liggende panel er i nordre ende montert helt ned til gulvet. I søndre ende er det samme nederste panelbordet løftet 7 cm over gulvet. Dette indikerer at det ifm montering av veggpanel har vært minst 7cm skeivt.

Tilsvarende viser øverste panelbord i knevegg at panelbordet i søndre ende har en bredde på ca 2cm, mens panelbordet i nordre ende har en bredde på 9 cm. Loftsgulvet har da sannsynligvis vært minst 7 cm skeivt da loftet ble kledd med panel.

Loftet har trolig blitt panelet etter byggeår.

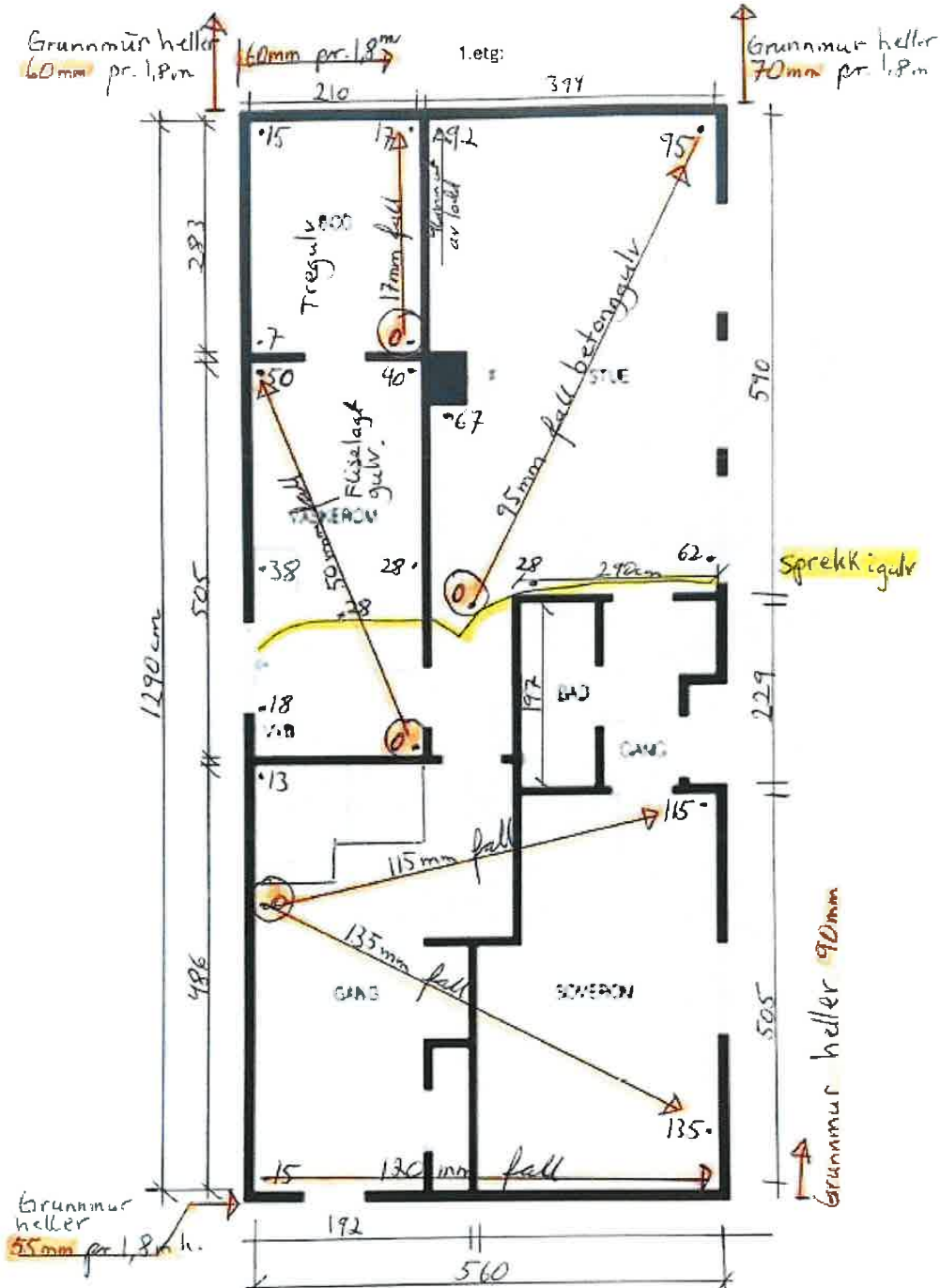


Skeivheter i gulv vises også i vegger opp mot sperr og ned mot bjelkelag. Gulvbord er montert uten at de er lagt i forband, og uten at falser er limt inni hverandre.

Høyderegistreringer:

Høyderegistreringer er foretatt med 1,8m lang manuell vater / lodd, samt med elektronisk Bosch laservater. 0-nivå er på skissemålinger markert orange. Det er flere 0-nivå / referansenivå i hver etasje. Mindre avvik vil kunne forekomme på avlesninger.

Skisser / registrering av skeivheter 1.etg:



Sprekk i kjellergulv omtrent på tvers midt i huset (markert grønt).

Forskriftskrav og byggeskikk:

Boligen er oppført i 1974. Teknisk forskrift av 1969 var gjeldende ved byggeår.

Se link [byggeforskrift-1969.pdf \(dibk.no\)](#)

Forskriften side 31, kap 42 sier følgende om grunnforhold:

Kap. 42 - Grunnmur, kjeller og drenering**:1 Generelt**

Bærende konstruksjoner på grunnen skal være utført slik at de uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51.

Grunnen under bygningen og terrenget omkring den skal behandles og formes slik at det ikke oppstår fuktighet i bygninger og slik at grunnmuren ikke utsettes for jordtrykk og teletrykk større enn forutsatt.

Det skal sørges for at overflatevann ikke renner inn til bygninger.

:2 Fundamenter

Fundamentene skal utføres slik at bygningen ikke kan skades av tele. Når jordarten er særlig teleskytende, skal det treffes tiltak for å hindre teleløfting ved sidegrep.

Når grunnmuren støpes og det er alminnelig gode grunnforhold kan bygningsrådet tillate at grunnmuren settes direkte på komprimert bærelag av egnet materiale, slik at dette tjener som fundament.

Ved oppføring av bygning mot nabogrunn skal fundamentene legges i den dybde som bestemmes av bygningsrådet.

For småhus kan bygningsrådet tillate at fundamentbredden fastsettes uten at det foreligger statiske beregninger.

Forskriften hadde også en veiledning som viser hvordan forskriften kan oppfylles ved preaksepterte ytelser og løsninger.

[veiledning-til-byggforskrifter-av-1.-august-1969.pdf \(dibk.no\)](#)

Veiledningen kap 42 sier følgende:

Kap. 42 GRUNNMUR, KJELLER, DRENERING**:2 Fundamenter**

Hus i en og to etasjer kan i alminnelighet fundamenteres uten at man går ned til fjell eller foretar spesielle forsterkningsarbeider. Se Byggdetaljblad NBI (16)011.

Fundamenteringen kan utføres som en såle av betong eller som en betongplate under hele huset. Fundamentets bredde må avpasses etter de belastninger det skal overføre og etter grunnens bæreevne.

Hvis grunnmuren støpes i betong kan fundamentering utføres av godt komprimert kult, pukk eller grov grus, forutsatt at grunnen består av middels fast leire eller annen jordart med minst samme bæreevne. Det komprimerte bærelaget vil i alminnelighet ha tilstrekkelig bæreevne hvis det er 0,2 m tykt og 0,6 m bredt forutsatt at det er plassert sentrisk under grunnmuren. På leire eller silt må bærelaget nærmest grunnen bestå av grus.

Ved større og tyngre hus eller der det er tvil om grunnens bæreevne kan det være nødvendig å basere fundamenteringen på geotekniske undersøkelser og beregninger.

Fundamenteringsdybde med hensyn til tele fastsettes idet det tas hensyn til lokale klimaforhold, jordartens telefarlighet, eventuelle isoleringstekniske foranstaltninger og eventuell varmetilførsel. Som veiledning for fastsetting av fundamenteringsdybde henvises til Byggedetaljblad NBI (18).111.

Normale toleransekrav:

Norsk Standard 3420-1 angir normale toleranser og hva som bør aksepteres av avvik iht planhets- og retningstoleranse. NBI Byggeforsksblad 520.008 gjengir denne standarden med noen utfyllende kommentarer.

Det gjøres oppmerksom på at denne standard gjelder kun ved overtakelse av bolig (ved nybygg). Tabell under gjengis likevel for å få et bilde av hva som er normalt av skeivheter ifm oppføring av boliger:

Tabell 35
Planhetstoleranser for ferdige overflater i bygg i henhold til NS 3420-1

Type toleranse	Målelengde m	Toleranseklasse				
		PA	PB Normalkrav for parkett og fliser	PC Normalkrav for innvendig panel, puss og platekledninger ¹⁾	PD Normalkrav for betong, utvendige fasader og yttertak	PE
Total planhet	Hele del- produktet	± 5 mm	± 10 mm	± 15 mm	± 25 mm	-
Lokal planhet (svanker og buln- inger)	2,0	± 2 mm	± 3 mm	± 5 mm	± 8 mm	± 12 mm
	1,0	± 1 mm	± 2 mm	± 3 mm	± 5 mm	± 8 mm
	0,25	-	± 1 mm	± 2 mm	± 3 mm	± 5 mm

Tabellen angir at avvik innenfor toleranseklasse PB (normalklasse for innvendige overflater av parkett og fliser) er ±10mm for total planhet i en og samme etasje, ±3mm innenfor 2m lengde og ±2mm innenfor 1m lengde.

Tilstandsrapport:

Det er utarbeidet tilstandsrapport forut for salg. Rapport er basert på NS3600 jmf ny avhendingslov av 01.01.2022. Forskrift for Tryggere bolighandel gjelder ved tilstandsrapportering av boliger: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2021-06-08-1850>

Forskriften sier blant annet:

§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

Før den bygningsakkyndige undersøker konstruksjonene, slik som tilfarergulv, himling og vegger, skal eieren spørres om når huset ble bygget, om det er innredet i ettertid, og i så fall når. Den bygningsakkyndige skal undersøke hvor det kan være risiko for skade, og opplyse om materialbruk.

På veggens og himlingens overflater skal den bygningsakkyndige

- se etter riss og sprekker
- se etter setninger og jordtrykk
- se etter fukt skjolder, støvknudens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr.

På gulvets overflate i rom under terreng skal den bygningsakkyndige

- se etter riss, sprekker og fukt skjolder

- b. høre etter knirk i gulvene
- c. se etter setninger
- d. se etter sprekker i fuger
- e. undersøke overganger og skjøter.

Den bygningssakkyndige skal se etter spor etter sopp, råteskade og skadedyr.

§2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.

Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. Hvis den bygningssakkyndige finner riss eller sprekker, skal det vurderes hva som kan være årsaken til dette og om det er behov for umiddelbare tiltak. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.

NS3600 angir hva som skal kontrolleres og hvordan dette skal vurderes ifm tilstandsrapportering:

10.12 Kontroll av skjevheter

NS 3600, tabell C.1, rad 11 Etasjeskiller og gulv på grunn

Skjevheter er noe som kjøper ofte ikke oppdager under en visning, men som kan være kostbart å rette opp. Derfor er det tatt inn krav i NS 3600 om at gulv skal undersøkes for skjevheter.

Det skilles mellom plan- og retningsavvik.

NS 3600 krever at minst to relevante rom per etasje skal undersøkes. Man bør da velge de største rommene og de som har løs innredning. Det er ikke naturlig å undersøke badet som ett av rommene, fordi våtrom skal ha et visst fall. Det er heller ikke naturlig å undersøke toalett. Målinger foretas med en 2 m lang rettholt eller med laser. Det gjøres stikkprøver i minst 3 retninger med rettholt, alternativt minst 5 punkter med laser per rom.

Det bør spesielt vurderes høydeforskjeller inn mot vegger, ved piper og underliggende bærekonstruksjoner i retning av bjelkelagene.

Det skilles mellom målbare skjevheter (TG 1), merkbare skjevheter (TG 2) og store nedbøyninger/skjevheter (TG 3). Veiledende grenser for valg av tilstandsgrad:

TG 0 og TG 1 Høyst 10 mm totalt avvik (det vil si ± 5 mm) innenfor en avstand på 2 m.

TG 2 Høyst 20 mm totalt avvik (det vil si ± 10 mm) innenfor en avstand på 2 m.

TG 3 Over 20 mm totalt avvik (det vil si ± 10 mm) innenfor en avstand på 2 m.

Totalt avvik over 30 mm målt innenfor ett rom skal gis TG 3.

Målemetoden er i henhold til NS 3420-1 [1].

Tilstandsrapport datert 19.02.2024 beskriver følgende om denne bolig:

1 TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv ned mot grunn i under etasje og etasje skillere av tre bjelkelag mellom under etasje og 1 etg.
Enkle nivelleringer er gjennomført med registrering av større skjevheter

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.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad med vinyl belegg på gulv og vegger.
Innredning med servant, overskap m/speil og toalett.
Dusjone med nedslag direkte på vinyl belegg.
Avtrekk er naturlig.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

1 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong blokker med pussede overflater utvendig.

Det ble observert noe sprekker i grunnmur og utvendig puss.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Egenerklæring:

Det er ikke gitt noen opplysninger om boligen i egenerklæring, da boligen er et dødsbo etter avdøde [REDACTED]. Boligen er solgt på fullmakt av [REDACTED] iht signatur i egenerklæring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EN Sola	
Oppdrag nr.	
1406240011	
Søler 1 navn	
[REDACTED]	
Gateadresse	
Tjednavegen 15	
Poststed	Postnr
RØYNEBERG	4052
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Avdødes navn	
[REDACTED]	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Hjemmelshavere navn	
[REDACTED]	
Har du kjøpskap til sakenommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

Teknisk vurdering:

Gjeldende bygning er oppført i 1973. Boligen er oppført som «plate på mark, med 2 fulle etasjer over bakkenivå, samt loft (uten målbart bruksareal.)

Boligen ligger i lavtliggende flatt område. Tomt var i følge historiske flyfoto fra 1960 ubebygget med gras eller dyrket mark.



Flyfoto fra 2022 og fra 1960.

Gatenavnet Tjødnavegen indikerer at det i dette område trolig har ligget et Tjern, og at området derfor består av myrholdige ustabile masser i grunn.

Kjøper registrerte raskt etter å ha fjernet gulvteppe i kjeller, samt etter å ha fjernet plater og paneler fra vegger og tak at det er store skeivheter i boligen. Kjøpers opplysninger fra naboer ved tilfeldig nabopratt har gitt dem informasjon om at det har vært store setningsskader i boligen, og at huset er blitt forsøkt oppjekket / rettet etter å ha «knekt i to». (Se redegjørelse fra kjøper side 6 i denne rapport).

Undertegnedes registreringer i boligen samsvarer med opplysninger som nå har dukket opp om at husets betonggulv har stor sprekk omtrent på tvers av hele huset midt i kjellergulvet. Ved inspeksjon ble ført et metermål ned i sprekk i kjellergulvet. Metermål kunne stikkes 0,5m ned i betongsprekk. Dette indikerer at masser under kjellergulvet har store setninger.

Kjøper hadde forut for inspeksjon fjernet «stedbygd benk» som var bygd opp langs langvegg mot vest. Ved fjerning av denne benk / innbygd kasse langs gulv / yttervegg ble synlig at det er gjort store arbeider innvendig etter at boligen ble oppført i 1973:

- Det er gjort forsøk på å støpe et betongfundament langs og delvis under langvegg mot vest. Dette arbeidet vurderes å være av svært amatørmessig utførelse. Det er tydelig gjort forsøk på å legge noen treklosser under bunnsvill i dette området. (Se foto side 9 og 10). Ytterveggene og huset er trolig løftet ca 10cm her. Til tross for dette blir det i 2.etg registrert 15-17cm skeivhet ved nordre gavnl. (Se måleskisser side 14 og 15).

Videre ble bl. annet registrert følgende i boligen:

- Det registreres at det er grunnmur av betong i hele 1.etg. Hele grunnmuren av tykkelse 20cm betong ser ut til å være plassert «utfor» vegg av bindingsverk. Det vurderes at dette er blitt gjort da hele huset trolig har vært i ferd med å «velte» mot sør. I 1 etg blir registrert at bindingsverk mange steder er mer enn 10cm ut av lodd. Dette viser at hele boligen har veltet så mye at det har vært behov for å støpe stiv betongskive utfor ytterveggene i 1.etg.
- På østside registreres fra utside av grunnmur at det har vært stor sprekk i grunnmur på anslagsvis 2-5cm. Denne sprekk er blitt støpt igjen. Påstøping av denne grunnmur har trolig skjedd etter utbedringsforsøk da grunnmuren ble montert utfor yttervegger av tre.
- Forblendet vindu i murvegg mot øst er kledd igjen med tynn isoporplate som er overmalt med murmaling.
- Det registreres i øvre kant av grunnmur / murkrone at grunnmur er blitt påstøpt anslagsvis ca opp til 10cm. Påstøp oppå grunnmur at bidratt til å rette opp skeivheten i gavl 2.etg. Resten av grunnmuren, og da særlig mot nord er fortsatt veldig skeiv. Det er langs nordre gavl i 2.etg at det blir registrert størst skeivhet.
- Flere av gulvene mot grunn er forsøkt rettet opp ved at gulf er foret opp med trevirke og belagt med gulfplater. Etter fjerning av gulfplate i gang mot vest i 1.etg ble registrert at oppforet gulf er rettet av ved at det er lagt 5cm kloss under bjelke. Det innebærer at underliggende betonggulf er 5cm skeivt over gangens bredde på ca 1,5m.
- Man kan se gjennom stor sprekk i kjellergulf aqt det ligger avløpsrør på langs under sprekk. Ved så store setninger som er blitt registrert i gulvet, vil avløpsrør veldig snart kunne få motfall ved at massene i grunnen setter seg. Avløpsrør under gulf er ikke nivellert / kontrollert mht avrenning og fall.
- Utvendig utfor grunnmur i 1.etg registreres i nordre gavl at grunnmur heller ca 55mm mot sør (pr 1,8m høyde på rettholt, i hjørne ved inngangsdør).
- Innvendig i hjørne på soverom i 1.etg mot nord heller veggen 90mm mot sør.
- Utvendig registreres i søndre gavl at grunnmuren heller utover ca 60-70mm pr 1,8m høyde.
- Til tross for at grunnmuren i 1.etg høyst sannsynlig er bygget opp etter at skeivhet ble registrert (trolig på 80-tallet), er det nå registrert store skeivheter i grunnmuren. Dette indikerer at det fortsatt har oppstått store setninger etter at skeivhet er forsøkt utbedret.
- Grunnmur er malt med hvit murmaling. Malingen ser relativt rein og hvit ut. Det antas derfor at grunnmur er blitt malt i løpet av de siste par år. Det registreres flere

steder rundt boligen oppsprekking i mur også gjennom murmaling. Dette indikerer at det fortsatt er bevegelse i grunnen, og at grunnen fortsatt er ustabil.

- Inni stue i 1.etg (der sprekk er registrert ned mot grunnen), registreres høydeforskjell på 95mm i samme rom. Dette er ekstremt mye, og framstår som særdeles unormalt.
- Gulvfliser på vaskerommet i 1.etg var blitt fjernet før inspeksjon. Oppsprekking i gulv under fliser indikerer at fliser er blitt montert over synlig sprekk. Hvis ikke ville det også vært store sprekker i flisefuger.
- På badet i 2.etg blir registrert høydeforskjell på ca 80mm fra yttervegg mot innervegg over en avstand på ca 2m. Dette gir svært stort fall mot sluk. 80mm er imidlertid så mye at takstmann ved tilstandsbefaring burde forstått at her er fall på gulv langt større enn hva som er normalt. Forhold burde blitt kommentert ved tilstandsrapportering etter måling med laservater.
- I stue i 2.etg er registrert 87mm fall fra stuedør bort til søndre gavl. Registrert skeivhet vurderes å være ekstremt mye. Påvist skeivhet i boligen generelt er langt ut over hva som oppfattes som mer eller mindre normale setninger. Også dette burde blitt kommentert ved tilstandsrapportering etter måling med laservater.
- På loftet er vegger og tak trolig påmontert liggende panel lenge etter byggeår. Det registreres at panel på langvegg mot øst er løftet opp ca 7cm over gulv i ved søndre vegg. Dette indikerer at boligen har vært svært skeiv selv da veggpanel ble montert.

Oppsummert

Det vurderes som helt klart at årsaken til at det blir registrert så store skeivheter både i gulv og vegger i hele boligen, er at bolig er bygget over ustabile masser. Setning pga ustabil grunn har trolig startet umiddelbart etter oppføring av boligen. Det vurderes som sannsynlig at det tidligere har vært et tjern / ei myr her som boligen er blitt bygget over.

Det vurderes at det ikke er blitt foretatt nødvendige grunnundersøkelser slik også forskrift av 1969 krevde at man skulle gjøre.

Utbedringsarbeidet som er blitt utført ved å trolig forsøke å etablere et nytt fundament innenfor langvegg mot vest, og å kile opp originalt bindingsverk med treklosser på opp til ca 10cm, vurderes å være utført av ufagkyndige. Det vurderes som tvilsomt at det er nyttet armering i fundamenter eller i grunnmur, da det har oppstått store sprekker i mur etterpå. Registrerte skeivheter er så store at de betraktes som ekstraordinære.

Det vurderes å ikke være umiddelbar fare for kollaps av boligen. Det bør likevel foretas grunnundersøkelser for å forvise seg om at det ikke er kvikksand i grunnen som kan føre til rask kollaps.

Bindingsverket i 1.etg står svært skeivt innenfor grunnmuren (målt 10cm ut av lodd). Svært store skeivheter har trolig ført til store utfordringer både mht innvendig oppussing, montering av vinduer, dører, vedlikehold og oppussingsarbeid. Skeivheter har garantert vært en mye omtalt problemstilling og en stor utfordring for beboerne i boligen. Skeivhet er på amatørmessig vis forsøkt utbedret. Til tross for forsøk på oppretting / utbedring har bygning fortsatt å sige etter utførte tiltak.

Konklusjon:

Usedvanlig store skeivheter i boligen betraktes å være langt ut over hva som er normalt påregnelig i en bolig fra 1973.

Store skeivheter er ikke opplyst eller kommentert i egenerklæring, da boligen er solgt som et dødsbo av avdødes arvinger.

Skeivheter er i tilstandsrapport kommentert med at det er registrert skeivheter over hele rommet på over 30mm. Etasjeskille / gulv mot grunn er derfor gitt TG3, med et prisestimat på 50-100 000 kr. Ifm tilstandsrapportering burde målte store skeivheter blitt tydeligere omtalt i antall mm, og kommentert som store setnings-skader, og at bolig har seget betydelig.

Kjøper hadde beregnet å bruke denne sum på utbedring av antatt mindre skeivheter. Det vurderes å være umulig å utbedre skeivheter for denne sum, da grunnforhold under boligen er så ustabile at grunnen må utbedres.

Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:

I forbindelse med utbedring av skeivheter er vurdert om det er mulig å foreta oppretting eller avretting av grunnmur og hele boligen. I og med at det er ustabile masser under huset, vil det ikke ha noen hensikt å forsøke å jekke opp eller benke opp skeivheter, uten først å sikre grunnen for ytterligere setninger.

Ferske sprekker i murlagingen indikerer pågående setninger, og at massene fortsatt er ustabile.

For å utbedre grunnforhold på følgende gjøres:

- 1) Huset må rives.
- 2) Det må foretas grunnundersøkelser på eiendommen og i området.
- 3) Ustabile masser under huset byttes ut med stein og pukk i antatt høyde >3m. Masser må deretter stå og hvile/ sette seg / stabiliseres mens de over flere år kontrolleres / nivelleres for ytterligere setninger, før nytt hus bygges oppå grunnen.

Alternativt;

Fundamenter må peles. Peling vil fortsatt kunne føre til setninger og bevegelse i massene under boligen der avløpssystem og rør ligger.

Det anbefales å trekke inn geologer eller spesialister på slike grunnforhold ifm prosjektering og undersøkelser for kontroll av muligheter ved å gjenoppføre bolig på samme tomt.

Grovestimerte kostnader:

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant	Enh.pris	Eks mva	Inkl mva
1	Rive bolig inkl rivesøknad og deponiavgift	rs	1	250 000	250 000	312 500
2	Grunnundersøkelser	rs	1	100 000	100 000	125 000
3	Utbedre grunnforhold / peling	rs	1	900 000	900 000	1 125 000
4	Byggekost ny bolig totalt alle fag	m ²	170	32 000	5 440 000	6 800 000
5	Husleietap byggetid 36 mnd for stabilisering grunn	mnd	36	20 000	720 000	900 000
	SUM TOTALT				7 410 000	9 262 500

5.2 SETNINGER I GARASJE

Beskrivelse av skaden:

I forbindelse med besiktigelse av eiendom blir også garasjen kontrollert for skeivheter.

Garasje 35m² er oppført med ringmur av betong, og med vegger og tak av bindingsverk i tre. Garasjen har loft med gulvbord og panelhimling. Garasjens loft har trolig blitt nyttet som lager. Arealer på loft er ikke målbart areal. Dvs etasjehøyde over 60cm bredde har høyde <1,9m.

Følgende blir registrert:

Det registreres sidevis skeivhet i gulvet på garasjeloft slik at loftsgulvet heller 55mm mot sør.

Betonggulvet mot grunnen har helling på over 30cm østover (mot garasjeåpning).

Det blir registrert vertikal sprekk gjennom hele grunnmur mot nord.

Forskriftskrav og byggeskikk:

Se punkt 5.1

Tilstandsrapport:

Garasje er kun nevnt som følger i tilstandsrapport:

Garasje

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

Tegning viser at bygget er definert som carport, men er i senere tid omgjort til garasje.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Egenerklæring:

Det er ikke opplyst om skeivheter i egenerklæring.

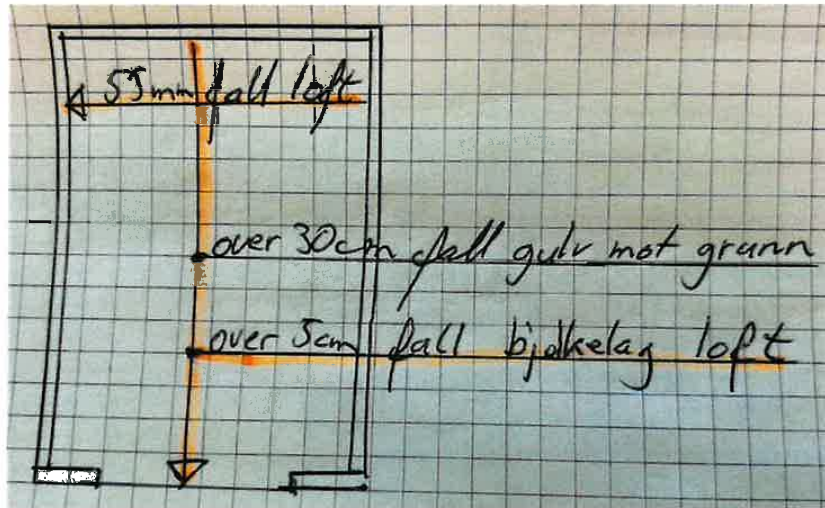
Teknisk vurdering:

Store skeivheter i garasje skyldes setninger i grunn som tilsvarende har oppstått i boligen.

Registrert fall på bjelkelag over 5cm mot sør og øst er sannsynligvis den setningen som har oppstått etter byggeår. Setninger har vært sås store at grunnmur har gjennomgående vertikal sprekk. Grunnmur har trolig ikke armering slik forskrift anbefalte ved byggeår 1974.

Helning på over 30cm ut mot garasjeport vurderes å delvis ha blitt bygget skeivt ved byggeår, kanskje pga stein eller masser i grunnen for å slippe bortgraving eller sprenging av stein.

Det ville vært normalt å etablere ca 5-7cm fall ut mot garasjeport på gulv mot grunn ved byggeår for at sølevann fra bil skal renne ut. Påvist skeivhet er mye større og vurderes å skyldes setninger i grunn.

Målinger garasje:**Konklusjon:**

Skeivheter i garasjens bjelkelag på ca vel 5cm vurderes å overstige hva som er normalt. Skeivhet skyldes setninger pga ustabile grunnforhold. Grunnforhold vurderes å fortsatt være ustabile. Ytterligere skeivheter vil oppstå dersom ikke grunnforhold utbedres.

Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:

Det må gjøres stabiliserende tiltak i grunnen for å forhindre ytterligere setninger. Da må garasje først rives, før masseutbytting / peling tilsvarende boligen utføres, før nå garasje gjenoppføres.

Det anslås at dersom tilsvarende tiltak for garasje utføres samtidig som med boligen, vil dette for garasjen sitt vedkommende føre til kostnader på anslagsvis 1 mill inkl mva.

5.3 ROTTESKADE

Beskrivelse av skaden:

I forbindelse med åpning av vegger og gulv da det ble registrert store skeivheter i boligen, ble også registrert store mengder rotteavføring først under oppforet tregulv i gang i 1.etg.



Det er videre også registrert rotteavføring og rotte-ganger i veggisolasjonen i 1.etg. I utforet vegg i 1.etg mellom hovedinngang og trapp opp til 2.etg ble registrert store mengder avføring etter rotter. Rottene har fra funnsted hatt fri tilgang til å bevege seg videre både opp i veggkonstruksjon, samt videre inn under oppforet gulv i deler av 1.etg.



Det ble ved videre inspeksjon også registrert massevis av rottetrit både i etasjeskillet mellom 1. og 2.etg, samt i etasjeskillet opp mot loft.



Store mengder rottetrit i etasjeskillet og i vegger.

Over stuehimling i 2.etg ser det ut til at det har vært et rottehi der rotter har dratt med seg en del forskjellige ting og trolig har sannsynligvis også etablert et «rotte-toalett» hvor det blir funnet store mengder rottedrit.

Ved åpning av konstruksjon ble lukt fra rottedrit betydelig mer fremtredende.

Forskriftskrav og byggeskikk:

Boligen er fra 1973. Bolig skal ha utførelse slik at rotter og mus ikke skal kunne komme inn i boligen.

Ved byggeår 1973 var vanlig å legge inn såkalte lusinger eller klosser inn bak kledning slik at luftespalte ble smalere enn 5mm for å forhindre rotter og mus i å komme inn i bolig. Bygning skal utføres med tette løsninger for å forhindre at rotter, mus og evt andre gnagere skal komme inn i bygningen.

Teknisk vurdering:

Det har vært omfattende rotteaktivitet i bygningen over tid. Det blir funnet store mengder rotteavføring i hele bygningen. Det blir både gjort funn av tørr eldre rottedrit, samt av mørk ferskere rotteavføring. Dette indikerer at det fortsatt er pågående rotteaktivitet i boligen.

Rotteaktivitet må ses i sammenheng med de store setningsskadene i huset. Setninger har ført til at både grunnmur og betonggulv har sprukket opp. Det vurderes som mest sannsynlig at rotter har kommet seg inn via sprekker i / under grunnmur, og at rottene da har beveget seg både under oppforet tregulv i 1.etg, under betonggulv (i hulrom pga setninger), i vegger innenfor grunnmur, samt videre opp i bjelkelag både mot 2.etg og mot loft.

Det vurderes derfor som sannsynlig at det kan ha vært rotter i bygningen helt siden bygningen begynte å sige og sprekke opp.

Det blir også funnet rotteavføring oppå Eswa varmematter som er montert i himlingen (over stue) i 2.etg. Eswa varmematter er særlig utsatt for å bli gnaget på, og utsatt for at det oppstår kortslutning og brann. Gnaging på elektrisk trekkerør og ledninger utgjør også en særlig risiko for kortslutning og brann.

Rotteaktivitet i seg selv fører til både rottedrit, lukt og bakterier. Aktivitet gjør at de flytter på isolasjon og lager ganger i isolasjonen som dermed reduserer bygningens isolasjonsevne. Det ble særlig i 2.etg funnet store mengder plastbiter etter at rotter har gnaget på og ødelagt diffusjonsplast. Dette er også ødeleggende, og vil kunne føre til kondensskade der diffusjonsplast er ødelagt / brutt.

Utvendig har 1.etg hovedsakelig slett mur helt opp til kledning ca 2,5m over bakkenivå. Rotter vil ikke kunne klatre loddrett på slett mur.

Rotter kan ha kommet seg inn bak kledning på vestsiden der terrasse på bakkenivå er lagt helt inn mot kledning.



Mulig rotteinnngang inn under terrasse og videre inn under grunnmur.

Rotter som skadedyr

Funn av ekskrementer inne i vegger og gulv / etasjeskille, forteller at det er rotter som har vært inni bygningen.

Brunrottenes livssyklus og adferd beskrives mer detaljert på nett. Utfra rottenes adferd og livssyklus forstår man at det i gjeldende bolig har vært aktivitet over relativt lang tid.

Større forståelse om rotter kan man tilegne seg ved å gå inn på Folkehelseinstituttets (FHIs) nettside <https://www.fhi.no/nettpub/skadedyrveilederen/gnagere/brunrotte/> .

FHI skriver bl. annet følgende på sin nettside:

Brunrotta påfører strukturelle skader på bygninger pga. gnaging og bolbygging. De kan ødelegge vegger, gulv, dører og tak ved å gnage hull i disse. Man ser ofte skader i isolasjonsmaterialer inne i bygninger der det er brunrotter. Videre kan de gjøre stor skade på møbler, klær, gardiner, bøker, malerier og lignende. Det er heller ikke ukjent at de kan gnage på vann- og avløpsrør, og på den måten medføre vannskader.



Rottegnaging på strømledninger øker faren for kortslutning og brann. FHI - Reidar Mehl

Noe av det alvorligste er at rotter ofte gnager på strømledninger, noe som kan øke risikoen for kortslutning og brann. Datakabler og telefonledninger kan også være spesielt utsatt. Dyr som dør inne i vegger og gulv kan forårsake et betydelig luktproblem.

Konklusjon:

Funn av store mengder rotteavføring må ses i sammenheng med de store setningsskadene i bygget. Dersom det ikke var store setningsskader og sprekker i mur og betonggulv, ville trolig rottene ikke funnet veien inn i bygningen.

Registrerte mengder avføring og skade fra rotter vurderes å ikke være normalt eller forventet ut fra opplysninger som er gitt forut for salg, eller ut fra normal tilstand på boligen.

Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:

På bakgrunn av de store setningsskadene i bygget, samt behov for sanering / riving av hele huset, vil det ikke være behov for å gjøre tiltak mht rotter spesifikt.

Dersom det ikke hadde vært store setningsskader i bygningen, ville normal utbedring / reparasjon av rotteskade vært som følger:

- Strippe hele huset for veggplater / panel, himlingsplater, og oppforet gulv i hele huset.
- Elektrisk anlegg kontrolleres, og Eswa varmematter byttes ut.
- Fjerning av rottedrit og evt døde rotter.
- Desinfisering av berørt område.
- Rotte bekjempelse.
- Tette alle mulige rotteinnganger.
- Gjenoppbygging av vegger, himlinger, isolasjon, utvendig terrasse etc.

Skadeomfang for evt sanering / utbedring er ikke kalkulert, da boligen ikke er reparerbart iht store setningsskader.

Dersom det kun hadde vært skade i boligen som følge av rotter alene, ville skadeomfanget erfaringsvis utgjort reparasjonskostnad på anslagsvis 2,0 mill kr. inkl mva. Dette skadeomfanget er pr nå ikke kalkulert spesifikt, da det pga store setningsskader anbefales å ikke reparere eksisterende bygning. Bygning må rives, grunn stabiliseres og kontrolleres før evt nyoppføring av bolig over ny stabil grunn.

6.0 FOTO

Foto nr. 1
Fasade mot vest.



Foto nr. 2
Fasade mot sør.



Foto nr. 3
Grunnmur er påstøpt i søndre gavl med anslagsvis 10cm.



Foto nr. 4



Foto nr. 5
Grunnmur er påstøpt ca 10cm i søndre gavl.



Foto nr. 6
Vertikal sprekk i vestre langside ca 20-25cm fra søndre hjørne.



Foto nr. 7
Sprekk i grunnmur.



Foto nr. 8



Foto nr. 9

Vertikal sprekk i grunnmur. Grunnmur ikke nedgravd til frostfritt nivå.



Foto nr. 10

Gjenstøpt stor sprekk omtrent midt på østside.



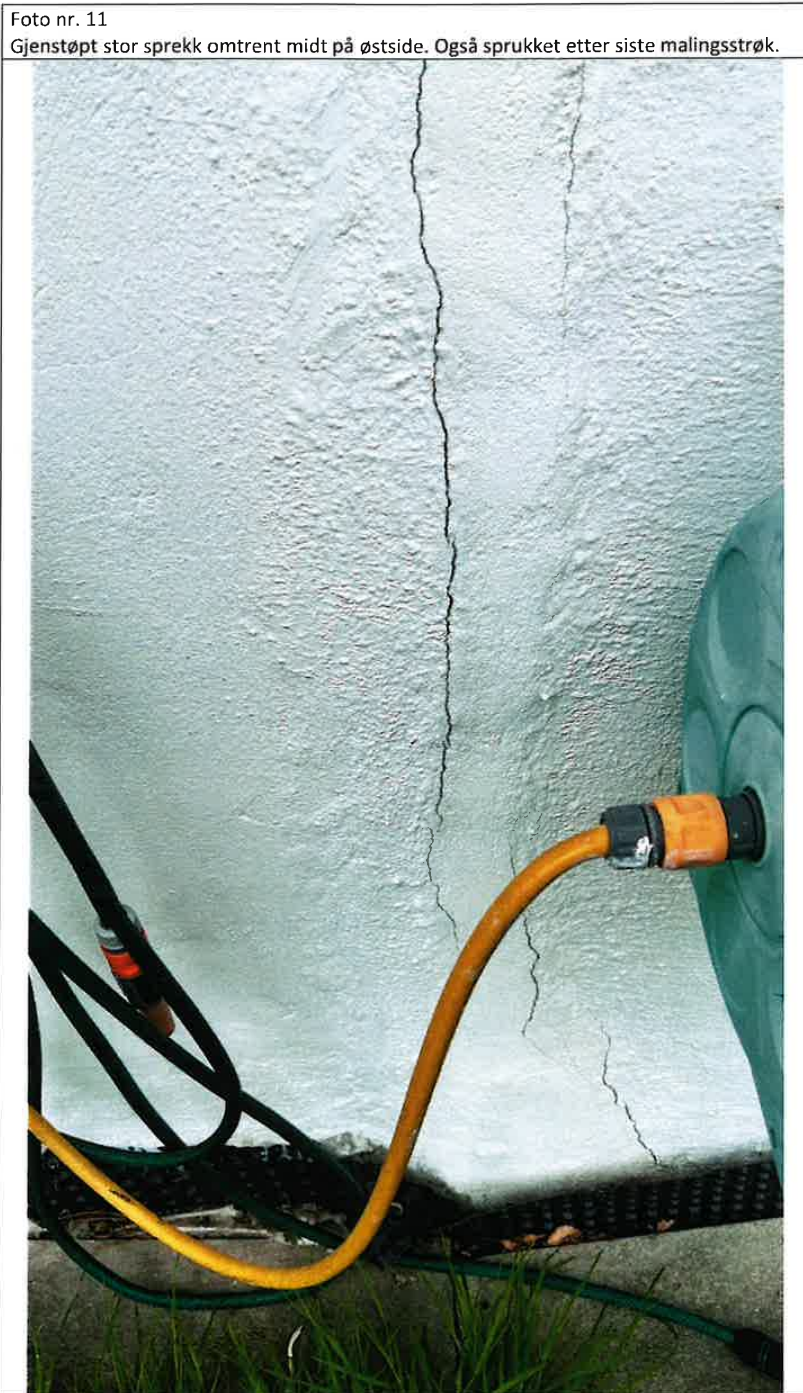


Foto nr. 12
Nordre gavlvegg heller ca 5,5cm mot vest pr 1,8m høyde. Jmf neste foto.



Foto nr. 13
Østre langside heller ca 5,5cm mot vest pr 1,8m høyde.



Foto nr. 14
Nordre gavl heller utover mot nord.



Foto nr. 15
Østre langside heller mot vest ved søndre gavl.



Foto nr. 16
Søndre gavlvegg heller ca 6 cm mot sør, jmf neste foto.



Foto nr. 17
Søndre gavlvegg heller ca 6 cm mot sør.



Foto nr. 18
Søndre gavlvegg heller ca 7 cm mot sør ved vestre hjørne.

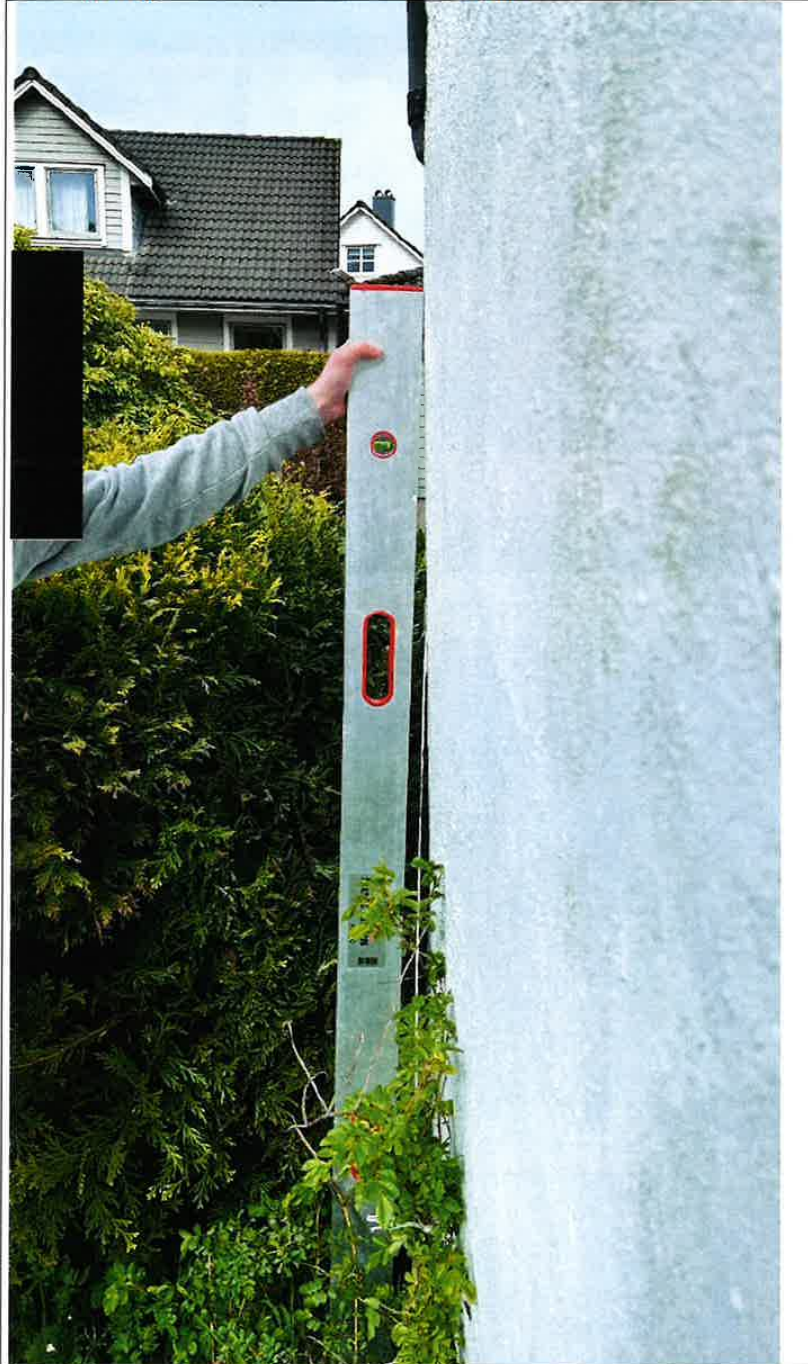


Foto nr. 19



Foto nr. 20

Sprekk i gulv og vegg tvers gjennom langside. Bygning har tippet mot sør / venstre.



Foto nr. 21
Stor sprekk i gulv mot grunn.



Foto nr. 22
Stor sprekk i gulv mot grunn, både i kjellerstue og gjennom vaskerom.



Foto nr. 23
Sprekk i gulv vaskerom.



Foto nr. 24
Sprekk i gulv på vaskerom.



Foto nr. 25
Sprekk i gulv på vaskerom.



Foto nr. 26
Metermål er stukket 0,5m ned i gulvsprekk!



Foto nr. 27

Ganggulv er forsøkt rettet opp. Mye rottetrit ble synlig ved riving gulv.



Foto nr. 28

Rotter kommer seg trolig inn gjennom sprekker i grunnmur og under gulv.





Foto nr. 31
Rotteskade i himling.



Foto nr. 32
Bindingsverk innenfor grunnmur står ca 10cm ut av lodd!



Foto nr. 33

Det er støpt et slags fundament, og gjort forsøk på å løfte vegg med treklosser / kiler.



Foto nr. 34

Det er støpt et slags fundament, og gjort forsøk på å løfte vegg med treklosser / kiler.



Foto nr. 35

Det er støpt et slags fundament, og gjort forsøk på å løfte vegg med treklosser / kiler.



Foto nr. 36

Det er støpt et slags fundament, og gjort forsøk på å løfte vegg med treklosser / kiler.



Foto nr. 37

Det er støpt et slags fundament, og gjort forsøk på å løfte vegg med treklosser / kiler.



Foto nr. 38

Fundament / grunnmur har glidd ut fra betonggulv ca 5cm. Sprekk i betonggulv.



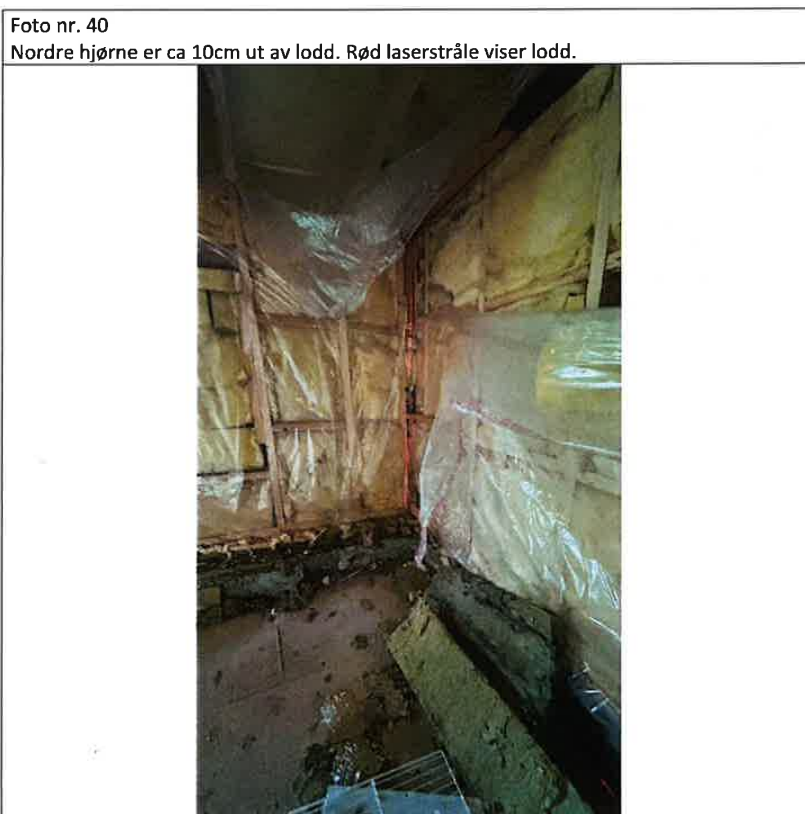


Foto nr. 41

Stendere i vegg har lagt seg over ca 10cm mot sør. Rød laserstråle er i lodd.



Foto nr. 42
Foto tatt i topp av grunnmur mot sør.



Foto nr. 43
Foto tatt i topp av grunnmur mot sør. Det er lagt lecamur oppå grunnmur ifm oppretting.



Foto nr. 44
Stue 2.etg



Foto nr. 45
Eswaplater revet ned. Rottedrit i himling.



Foto nr. 46
Avføring etter rotter over stue.



Foto nr. 47
Avføring etter rotter over stue i Eswamatter.

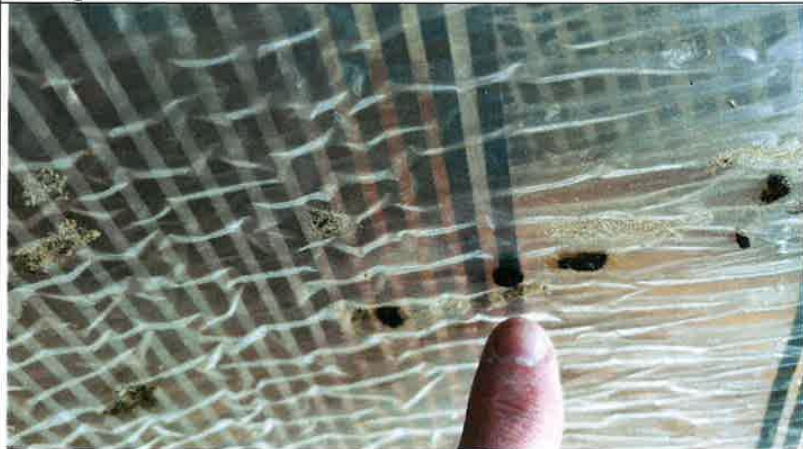


Foto nr. 48
Stue



Foto nr. 49
Rotteganger i isolasjonen mot loft.



Foto nr. 50
Rotter har laget hull i isolasjonen.



Foto nr. 51
Soverom 2.etg



Foto nr. 52



Foto nr. 53
Loft

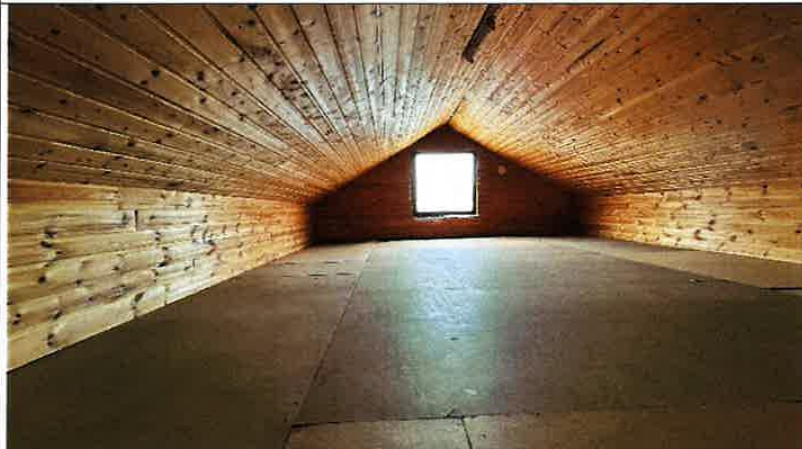


Foto nr. 54
Panel på knevegger er løftet over 7cm for å legges i våter- Gulv er altså tilsvarende skeivt her.



Foto nr. 55
Veggpanel er løftet fra gulv på loft for å ligge i vater.



Foto nr. 56

Gulvspon er lagt feil uten å ligge i forband, og uten at not og penn er ført inn i hverandre.



Foto nr. 57

Gulvspon er lagt feil uten å ligge i forband, og uten at not og penn er ført inn i hverandre.





Foto nr. 60
Utkassing ved trapp fra 2. til 1.etg. Rottedrit i veggen.



Foto nr. 61
Garasje heller ca 5cm mot venstre.



Foto nr. 62

Kum foran garasje har «løftet seg» pga setninger i bakken.



Foto nr. 63

Vertikal gjennomgående sprekk i garasje.



Foto nr. 64

Garasjen har helling / fall ut mot garasjeport på over 30cm jmf pil.



Flere skadebilder, vedlegg og dokumentasjon finner du ved å trykke på denne linken:

[7432 Tjødnavægen 15](#)

Alle vedlegg og tilgjengelig dokumentasjon via link skal betraktes som en del av denne rapporten.

Dette kan lastes ned til egen datamaskin. Det blir imidlertid liggende på vår server i minst 5 år.

Sandnes, 29. mai 2024

Svein Egeland

Svein Egeland | Takstmann MNT | Ingeniør

Sertifisert for: Skadetaksering og skjønn på bygninger, verditaksering av boliger og naturskader

Mobil: 934 81 353 | Mail: svein@takst-gruppen.no | Web: takst-gruppen.no



TAKST-GRUPPEN AS
DIN SAMARBEIDSPARTNER VED SKADE- OG VERDIVURDERING

Rapport


Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Rapportinformasjon, dokumenter, mandat mm.

Rekvirent	Claims Link v/Natasja Eide	
Befaring(er)	11.06.2024	
Til stede	[Redacted] Bjørn Kristian Horn (Arbeidsuke) Bjørn Olav Horn	
Hjemmelshaver(e)	[Redacted] Informasjon hentet fra seeiendom.no	
3D scann / digital rapport	Link til skanning Passord: 04262024	Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg
Informasjon / historikk	På befaring så viste [Redacted] meg raskt rundt og påpekte at dem var blitt mer og mer oppgitt over omfanget av skjevheter og skadedyr etter som dem åpnet opp for å rehabilitere boligen innvendig. Han viste meg rotteekskremer, større sprekker og områder hvor det tidligere trolig har vært foret opp. Ytterligere informasjon og hendelsesforløp ble vi henvist til å se i rapporten til Takst-Gruppen AS. Her er et utdrag fra side 6 i rapporten til Takst-Gruppen AS: <i>Vi overtok huset 5. april i år. Huset er fra 1974 og ble solgt som dødsbo av 3 arvinger. Prisantydning var 4,5 millioner, vi fikk huset til 4,43 millioner. Vi har ikke tegnet boligkjøperforsikring, men selger har eierskifteforsikring.</i>	
Informasjon om bygningen	Enebolig fra 1974 oppført med grunnmur av betongblokker og trekonstruksjoner ellers. Saltak teknet med betongtakstein.	
Dokumenter mottatt	<ul style="list-style-type: none">- Salgsoppgave fra aktiv (Link)- Tilstandsrapport av Rogaland Bygg Takst (Link)- Reklamasjonsrapport av Takst-Gruppen AS (Link)	
Mandat	Bjørn Olav v/Sandnes Bygg Kontroll har fått i oppdrag av Natasja Eide om at forhold som fremgår i takstbestilling fra Claims Link skal undersøkes og kommenteres. Undertegnende skal vurdere hva som er den mest sannsynlige årsaken til skadene, beskrive skadeomfang og utbedringsmetoder og utarbeide en spesifisert utbedringskalkyle ev. pristilbud. Oppdraget er utført av uavhengig sertifisert takstmann tilknyttet Norsk Takst, som følger de etiske regler fastsatt for medlemmer av Norsk Takst. Vi vurderer ikke hvorvidt utbedringer som er anbefalt dekkes av eierskifteforsikringen eller annen forsikringsordning. Ei heller skyld eller ansvar. Kalkyle eller pristilbud dekker i hovedsak alle fag for utbedring basert på vurderinger foretatt uten inngrep i boligen. Det er ikke foretatt aldersfradrag. Forholdene er oftest ordrett listet opp under slik dem er nevnt i rapporten eller i bestillingen for enkelthets skyld. Øvrige forhold som ikke kommer frem i bestillingen fra vår rekvirent vil ikke bli vurdert i rapporten.	
Forhold	<ol style="list-style-type: none">1. Setningsskader2. Rotter / skadedyr3. Setninger i garasje	
Vedlegg i rapporten	Vedlegg 1 Vedlegg 2 Vedlegg 3	Fotovedlegg nr.1 – 39 Kostnads kalkyle Pristilbud fra Fjogstad-Hus AS Side 08 – 27 (Link) Side 28 (Link) (Link)

Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



**Sandnes
Bygg Kontroll AS**

Org.nr. 919 035 285 MVA

Kortfattet Oppsummering

Boligen bærer preg av generell slitasje med behov for oppgraderinger. Det er registrert store skjevheter i konstruksjonene. Årsaken til setningsskadene beror seg etter alt å dømme til å være relatert til grunnforhold under boligen. Det antas basert på registreringer at byggegrunnen er ustabil og at det fortsatt er en langsom bevegelse i konstruksjonen. Det er ikke utført oppgraving for å kartlegge grunnforholdene. Boligens skjevheter alene er av en slik karakter at selv om grunnforholdene hadde vært stabile vil det påløpe store kostnader for å rette disse opp. Undertegnende er i hovedsak enig med Takst-Gruppen AS angående hoved boligen og vurderer det slik at det anbefales at boligen må rives og bygges opp igjen.

Øvrig informasjon

Boligkjøpere beskrev på felles befaring at dem hadde tenkt å ta full innvendig renovering og få folk til å ta utvendig arbeid ved senere anledning. badet i 1. etg. (hovedetasjen) var eneste rommet som ikke skulle gjøres noe med i første omgang.

Bildevedlegg

Bildevedlegg anses som en vesentlig del av denne rapporten, det er normalt lagt til tekst til de fleste bildene.

Det er foretatt 3D skanning av boligen så er det lettere å kunne orientere seg og forstå skadebildet dersom lenken på forrige side benyttes.

Pristilbud i denne saken er innhentet basert på digital befaring og er med på å redusere CO2 utslipp og unødvendig tid til kjøring og samhandling med eiere.

Rapport ansvarlig

Sandnes, 28.08.2024

Bjørn Olav Horn

Bjørn Olav Horn | Sertifisert takstingeniør & byggmester

Mobil: 484 22 299 | E-post: bjornolav@s-b-k.no



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



**Sandnes
Bygg Kontroll AS**

Org.nr. 919 035 285 MVA

Innholdsfortegnelse

	Side
Rapportinformasjon, dokumenter, mandat mm.....	1
Innholdsfortegnelse.....	3
1. Setningsskader.....	4
2. Rotter / skadedyr.....	6
3. Setninger i garasjen.....	7
Vedlegg 1 - Fotovedlegg.....	8
Vedlegg 2 - Kalkyle.....	28



1. Setningsskader

Det refereres til:

- Fotovedlegg foto nr. 1 – 29 og 3D skanning.
- SINTEF 521.011 Valg av fundamentering og konstruksjoner mot grunnen
- SINTEF 511.101 Byggegrunn og terreng

Informasjon gitt i salgsdokumenter og referanser:

Side 9 i tilstandsrapport.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv ned mot grunn i under etasje og etasje killeene av tre balkelag mellom under etasje og 1. etg. Enke nivåellinger er gjennomført med regulering av større skjebheter.

Ell Orientering:
Det er ikke opplystvis uttensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parkett eller lign. oppå eksisterende etasjeskille. Føleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overetasje av nybygg.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til gjeldende måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

Side 11 i tilstandsrapport.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv og trepanel på vegger.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Astrakke er installert.

Ved kontroll av overflaten avdekket det at gulv har like ribe form for membran.
Gulv fliser legger like enkelte plasser i gulvet.
Tre panel på vegger er ikke fagmessige installert.
Suk er svekket, støy er fra bygge år.
Det var ingen synlige tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved tak i rom.
Vaskerom oppfyller ikke byggets krav til tett gulv og har dermed avvik til funksjonskravene i forbindelse gjeldende for bygget.

Vurdering av avvik:
• Vaskerommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Vaskerommet må installeres. Alle forhold med tilhørende vilkåne, slik m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

Side 15 i tilstandsrapport.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong blokker med pussede overflater utvendig.
Det ble observert noe sprekker i grunnmur og utvendig puss.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekke dannelse.

Konsekvens/tiltak
• Lokalt utbedring må utføres.

NS 3600:2018: om grunnmur

20.3 Grunnmur	Slett riss, sprekker og vurder årsak. Vurdere avvikning av grunnmur. Slett sprekker indikerer slippeværing, horisontale midlerer store jordtryk/ vannledende avvikning, vertikale midlerer avvik. Ev. observasjoner fra insidre av rom under terreng som kan gi indikasjon, sjekkes. Spalte av avvikling av puss som har ført til tilstandsgrad av vedmonn.	Nytt (0 til 5 år gammel) Ingen avvik eller skader	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal brukstilstand	Det er grunne til å overvåke tilstanden. Når riss og avvikninger observeres, utbedring og tiltak må påregnes.	Store riss og sprekker, skadevirkninger. Behov for umiddelbare tiltak.
------------------	--	--	--	--	---

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) (lenke)

§ 2-18. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og lufttighet

Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan forstås.

Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjebheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. Hvis den bygningssakkyndige finner riss eller sprekker, skal det vurderes hva som kan være årsaken til dette og om det er behov for umiddelbare tiltak. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.

Den bygningssakkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og lufttighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.

Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og lufttighet er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boeigieren har vedlikeholdsplikt for byggegrunnen eller bygningselementene, eller hvis byggegrunnen eller bygningselementene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Rapport

Saksnr: E2064557



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg

Våre registreringer:

Vi deler inn boligen på følgende måte fra nederste til øverste etasje: u. etg. 1. etg. og 2. etg.

Det er registrert større skjevheter på plate mot mark (betonggulv) og på grunnmur.

Riss og sprekker på grunnmuren flere steder.

Grunnmur virker til å bestå av stedstøpt betong som så er bygget videre med blokker antatt av type lettklinkerblokker som er pusset.

Videre er det indikasjoner på at muren er påstøpt i senere tid med oppbygging under bindingsverk for å avrette.

Utvendige målinger viser loddavvik på opptil 8 cm over 2 meter på grunnmuren. målinger på flere steder indikerer at boligen har omfattende skjevheter.

Skjevhetene forplanter seg i alle etasjene.

Vår vurdering:

Basert på våre registreringer så er jeg av den samme oppfatningen som Takst-Gruppen vedørende boligen. Det er stor sannsynlighet for ustabil grunn som overtid har ført til de store setningsskadene som vi ser i dag.

Setninger kan komme raskt etter at bygget er oppført. Svært ofte, og spesielt når grunnen består av leire, utvikler imidlertid setninger seg over lang tid. Derfor kan det være vanskelig å klarlegge årsakene til skader forårsaket av setninger.

Utilstrekkelig bæreevne kan være årsak til setningsskader hvis det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til grunnforholdene ved fundamenteringen. Et eksempel på manglende forholdsregler kan være at man ikke har fjernet all matjord og torv under fundamentene.

Dårlig komprimering av tilbakefylte eller oppfylte masser under fundamentene er en annen vanlig årsak til svekket bæreevne og setninger.

Uten jordprøver så er det vanskelig å konkludere hvilke masser som er under boligen og som har forårsaket setningene.

Hva gjelder utbedringsmetode så er jeg av den oppfatningen at bolig bør rives, og at byggegrunn graves vekk og behandles på vanlig måte basert på hvilke masser som er under boligen.

Basert på hva boligkjøper har opplyst om hva dem hadde tenkt å gjøre med boligen så har jeg innhentet pristilbud på å rive huset, fjerne massene og etablere stabile masser for så å føre opp ny bolig i tilsvarende utførelse og størrelse.

Boligkjøper informerte om at dem hadde planer om å rive alt innvendig og rette skjevhetene utenom badet i 1. etg. i første omgang.

Vår konklusjon:

Basert på våre registreringer og usikkerheten til grunnforholdene så anbefales det ikke fra vår side å forsøke med oppjekking eller lignende tiltak for å utbedre skjevhetene i boligen.

Skjevheter og setninger som er registret og som sannsynlig vil kunne fortsette å utvikle seg vanskeliggjør å forsvare større investeringer innvendig uten først å være sikre på at grunnforholdene er stabile.

Det anbefales at boligen i helhet rives og at det graves ut til solide masser og ny bolig føres opp klar for tekniske installasjoner. Dette innebærer at boligen føres opp med alle ytre fasader ferdige og innvendig er alt klart for de teknisk installasjoner foruten om bad i 1. etg. som ifølge eiere ikke skulle gjøres noe med der beregnes nytt utenom de sanitærinstallasjon som forutsetter gjenbrukt.

Tiltaksbeskrivelse:

Det er innhentet et pristilbud fra Fjogstad-Hus AS på arbeidet. Fjogstad-Hus AS er en anerkjent hus leverandør med lang historie og sees på som en solid samarbeidspartner.

Tilbud fra Fjogstad – Hus ([Lenke](#))

Utklipp fra kalkyle:

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Faktor	Enh. Pris	Timer	Pris Timer	Pris Enhet	Arbeid	Ekskl. mva.	Inkl. mva.
1.00	Setningsskader										
1.01	Pristilbud fra Fjogstad-Hus AS på rive og føre opp ny bolig klar for tekn. installasjon	rs	1	1	3 439 060			3 439 060	-	3 439 060	4 298 825
1.02											
	Sum							3 439 060	-	3 439 060	4 298 825

NB. Det gjøres oppmerksom på at selv om vi kalkulerer skaden og skisserer kostnader for utbedringer så vurderer ikke vi hvorvidt reklamasjonen er berettiget.

Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

2. Rotter / skadedyr

Det refereres til:

- Fotovedlegg foto nr. 30 - 36 og 3D skanning.

Informasjon gitt i salgsdokumenter:

Ingen relevant informasjon om skadedyr er funnet i salgsdokumenter.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er solgt som et dødsbo og at selger derfor ikke har bebodd eiendommen.

Våre registreringer:

Vi har registrert mye avføring, kanaler og rottetreir i boligen. Det refereres videre til digital befaring, fotovedlegg i denne rapporten og ytterligere registreringer av Takst-Gruppen.

Vår vurdering:

Jeg er enig i vurderingen og beskrivelser til Takst-Gruppen vedrørende rotter, og har derfor tatt skjermutklipp av deres konklusjon og reparasjonsbeskrivelser under:

Konklusjon:
Funn av store mengder rotteavføring må ses i sammenheng med de store setningsskadene i bygget. Dersom det ikke var store setningsskader og sprekker i mur og betonggulv, ville trolig rottene ikke funnet veien inn i bygningen.
Registrerte mengder avføring og skade fra rotter vurderes å ikke være normalt eller forventet ut fra opplysninger som er gitt forut for salg, eller ut fra normal tilstand på boligen.

Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:
På bakgrunn av de store setningsskadene i bygget, samt behov for sanering / riving av hele huset, vil det ikke være behov for å gjøre tiltak mht rotter spesifikt.
Dersom det ikke hadde vært store setningsskader i bygningen, ville normal utbedring / reparasjon av rotteskade vært som følger:

- Strippe hele huset for veggplater / panel, himlingsplater, og oppføret gulv i hele huset.
- Elektrisk anlegg kontrolleres, og Eswa varmematter byttes ut.
- Fjerning av rottedrit og evt døde rotter.
- Desinfisering av berørt område.
- Rotte bekjempelse.
- Tette alle mulige rotteinnganger.
- Gjenoppbygging av vegger, himlinger, isolasjon, utvendig terrasse etc.

Skadeomfang for evt sanering / utbedring er ikke kalkulert, da boligen ikke er reparerbar iht store setningsskader.

Vår konklusjon:

Vi ser ikke noe poeng i å utdype forholdet vedrørende rotter mer basert på vår konklusjon og anbefalte tiltak ang. setningsskader.

Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS

Org.nr. 919 035 285 MVA

3. Setninger i garasjen

Det refereres til:

- Fotovedlegg foto nr. 37 – 39 og 3D skanning.

Informasjon gitt i salgsdokumenter:

Utklipet fra tilstandsrapport side 16.

Garasje	
	Anvendelse
	Byggeår 1974
	Standard Normal standard på bygget ifra alder/konstruksjon Garasje er ikke kontrollert, kun oppmårt med enkle betraktninger.
	Vedlikehold
	Kommentar

Våre registreringer:

Murvegg i garasjens høyre side innenfor porten er svært skjev, den er delvis malt/slammert hvit og på toppen av murkronen fra den hvite delen har teglstein synlig på toppen.

Det er registrert et større synlig vertikalt riss i murveggen mot nabo samt noen mindre horisontale riss ut fra det vertikale risset.

Videre så er det enkelte riss i garasjegulvet og ved garasjeåpningen noen større sprekker og skader.

Trekonstruksjonen over murveggen virker til å være av varierende alder.

Vår vurdering:

Garasjen har synlige skjevheter, og sprekk som også beskrevet av Takst-Gruppen.

Muren virker til å ha seget mot hjørnet ved garasjeåpningen over tid.

Basert på at det er benyttet nyere og eldre materialer i overkant av murkronen kan indikere tiltak for retting, det kan tenkes at disse tiltakene med nyere materialer er gjort samtidig som når boligen ble rettet på rundt 1980 ref. redegjørelse fra huskjøper på side 6 i Takst-Gruppen sin rapport.

Et lite utdrag her: «.. og da nabohuset ble bygget rundt 1980 fikk huset setningsskader som gjorde at det har blitt jekket opp for utbedring.»

Det er basert på våre registreringer stor sannsynlighet for ustabil grunn også under garasjen.

Garasjens vesentlighet kan ikke sammenlignbare som bolighuset, de målbare skjevhetene på ca. 5 cm på garasjeloftet som Takst-Gruppen refererer til er ikke av en karakter som betyr noe for bruken av garasjeplassen som bod areal.

Vår konklusjon:

Garasjen som er opplyst til å være ifra 1974 har sannsynligvis ikke fått ytterligere skjevheter etter at den angivelig ble rettet rundt år 1980 i forbindelse med nabotomt som ble bygget på og setningsskader angivelig skal ha skjedd på hovedhuset.

Garasjen kan fullt ut brukes slik den står, skjevheter vil etter mitt skjønn ikke ha noe å bety for bruken.

Basert på befaringen så ser undertegnende heller ingen fare for sammenbrudd eller fare for at garasjen skal velte eller av annen grunn bli ubrukelig og med det så anbefales det heller ikke tiltak.

Tiltaksbeskrivelse:

Det anbefales ingen tiltak.

Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Fotovedlegg

Vedlegg 1 - Foto nr. 1.
Utvendig oversiktsfoto av boligen.



Vedlegg 1 - Foto nr.2.
Utvendig oversiktsfoto av boligen.



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.3.
Utvendig oversiktsfoto av boligen.



Vedlegg 1 - Foto nr.4.
Rissdannelser



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg

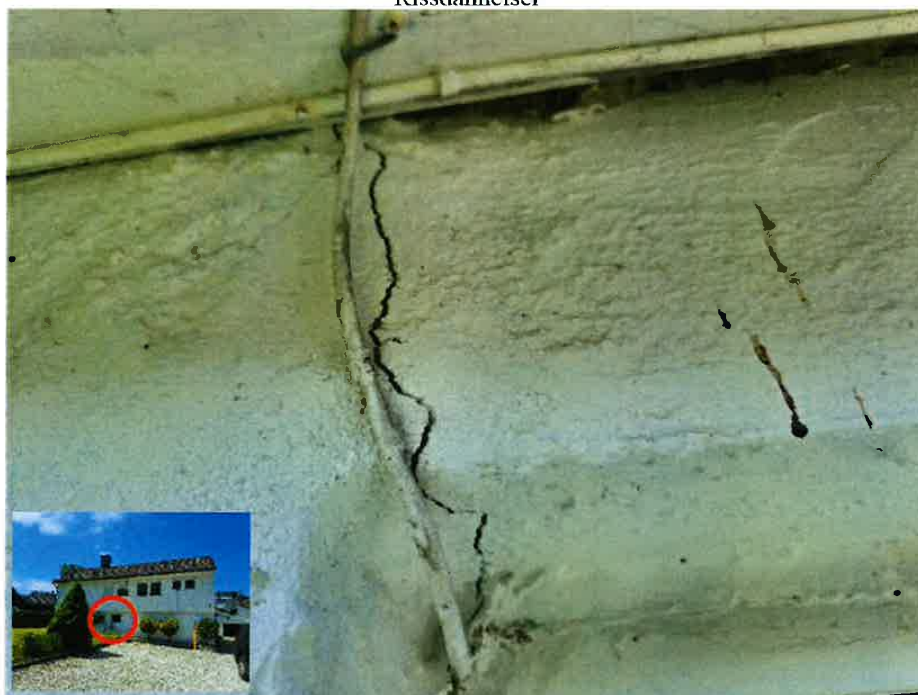


Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr: 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.5.
Rissdannelser



Vedlegg 1 - Foto nr.6.
Rissdannelser



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.7.

Gavel vegg i mur heller 80 mm på 2 meter.



Vedlegg 1 - Foto nr.8.

80 mm eller 8 cm på 2 meter.



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.9.

Her er øvre del målt med digital vater som utregnet loddavviket til 39 mm pr. meter.



Vedlegg 1 - Foto nr.10.

Riss, sprekker er også å finne på andre siden av boligen.



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.13.

En enkel måling av nivåforskjellet i gulvstøpen på vaskerommet.



Vedlegg 1 - Foto nr.14.



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg

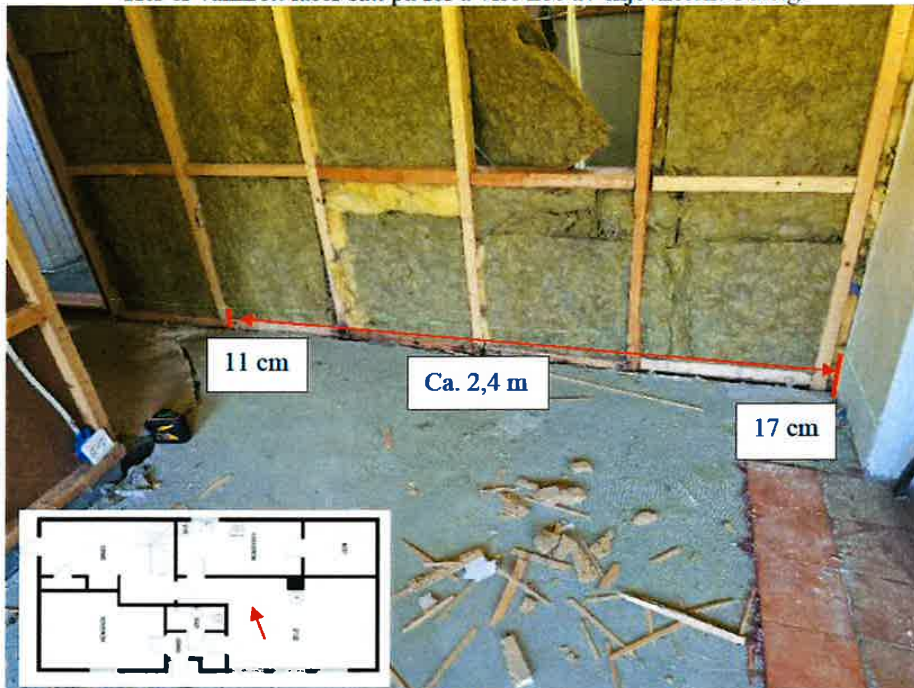


Sandnes
Bygg Kontroll AS

Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.15.

Her er vannrett laser satt på for å vise noe av skjevhetene i u.etg.



Vedlegg 1 - Foto nr.16.

Gulvstøpen er her ca. 10 cm lavere enn hvor der laser er.
Legg merke til at grunnmuren også har sunket og er kimset opp.



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS

Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.17.

Foto illustrerer grunnmuren som er sunket mer på venstre side enn høyre.

Gulvplaten har seget noe mindre enn grunnmuren.

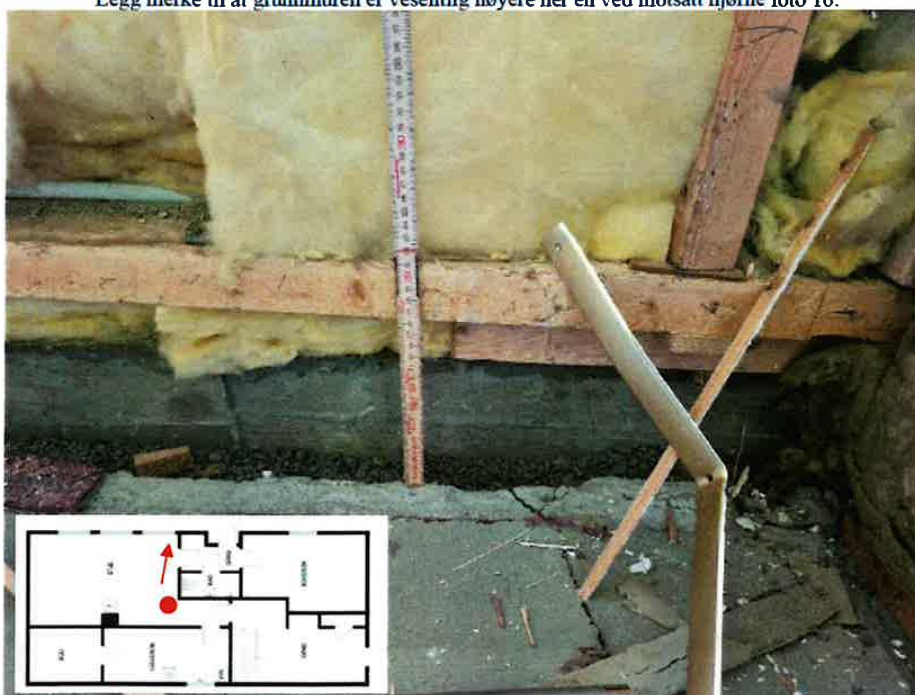


Vedlegg 1 - Foto nr.18.

Her er nærbilde av gulv og grunnmuren i høyre hjørne.

Gulvet er ca. 5 cm lavere her enn der laseren er plassert (rød prikk)

Legg merke til at grunnmuren er vesentlig høyere her enn ved motsatt hjørne foto 16.



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS

Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.19.

1. etg. stuen. Lyset gjør laserstreken vanskelig å se. Men skjevheter er store også her.



Vedlegg 1 - Foto nr.20.

Her ved karnapp er nivået 8 cm. Lavere enn der hvor laser er plassert. Rød prikk.



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

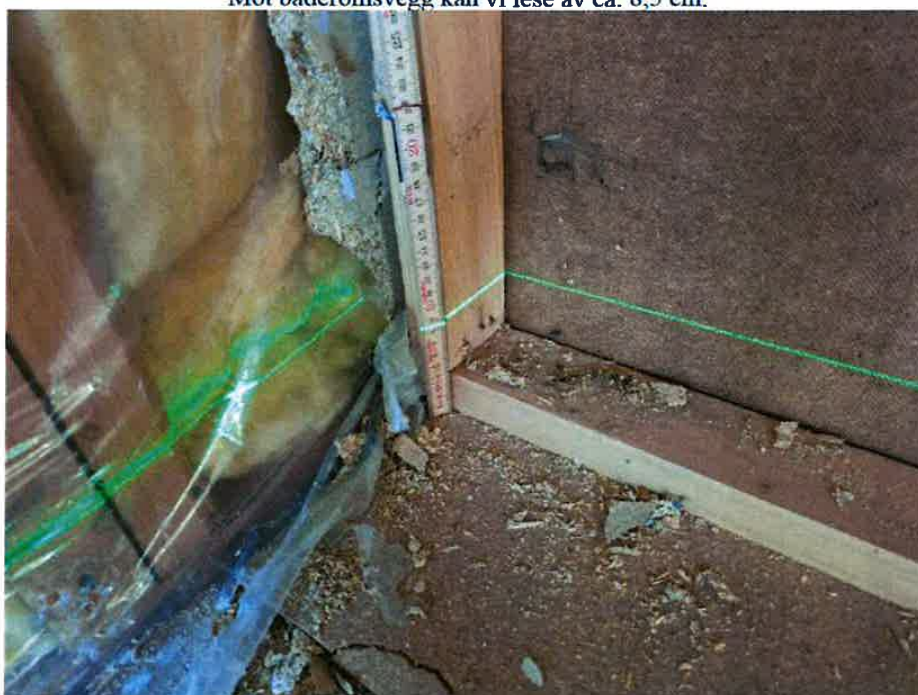
Vedlegg 1 - Foto nr.21.

Store skjevheter også på soverom. Ca. 9 cm helning mot yttervegg mot balkong.



Vedlegg 1 - Foto nr.22.

Mot baderomsvegg kan vi lese av ca. 8,5 cm.



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS

Org.nr. 919 035 285 MVA

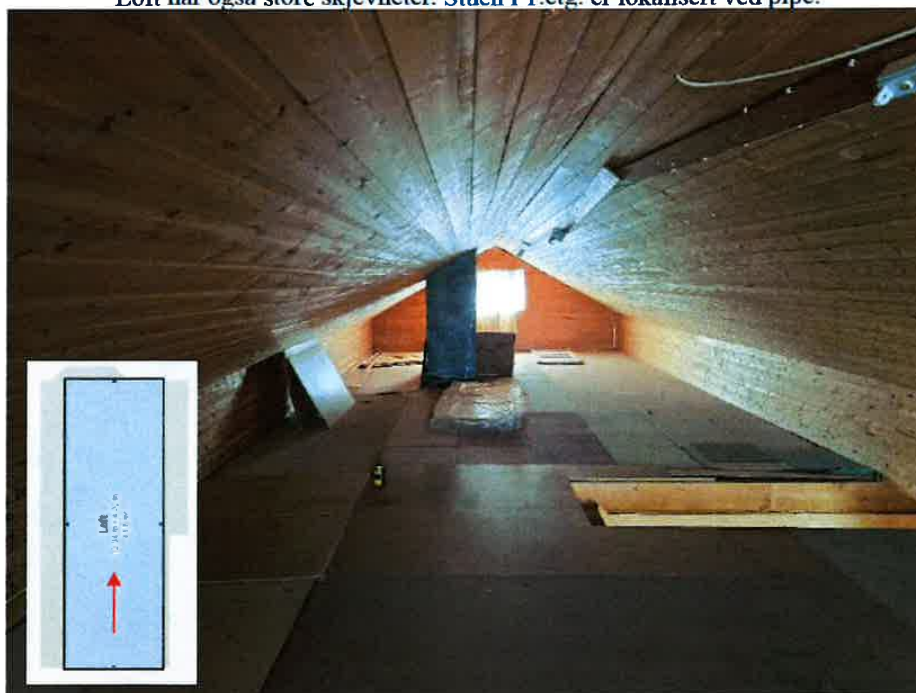
Vedlegg 1 - Foto nr.23.

På ytterveggen kan vi lese av ca. 17,5 cm.



Vedlegg 1 - Foto nr.24.

Loft har også store skjevheter. Stuen i 1.etg. er lokalisert ved pipe.



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Medlem av
N
Norsk takst

**Sandnes
Bygg Kontroll AS**
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.25.
Målt ca. 8 cm



Vedlegg 1 - Foto nr.26.
Målt ca. 21 cm



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS

Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.27.
Målt til ca. 20,5 cm



Vedlegg 1 - Foto nr.28.

Målt til ca. 17,5cm. Justert pga. ekstra sponplate (2,4 cm) = 20 cm



Rapport

Saksnr: E2064557

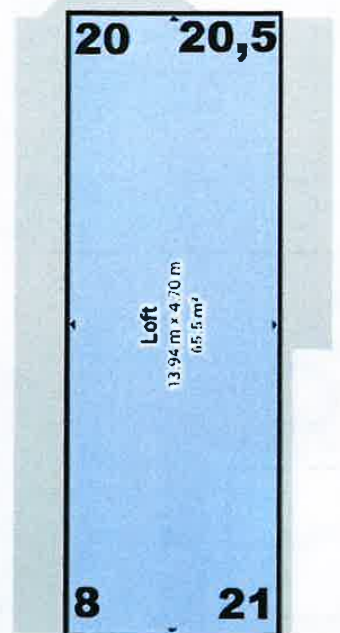
Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.29.

Her er oversikt over mål i loftsetasjen. Målene er i cm.
13 cm er største målte differanse.



Vedlegg 1 - Foto nr.30.

Rotteavføring under påforet gulv



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.31.
Rotteavføring.



Vedlegg 1 - Foto nr.32.
Rotteavføring.



Rapport

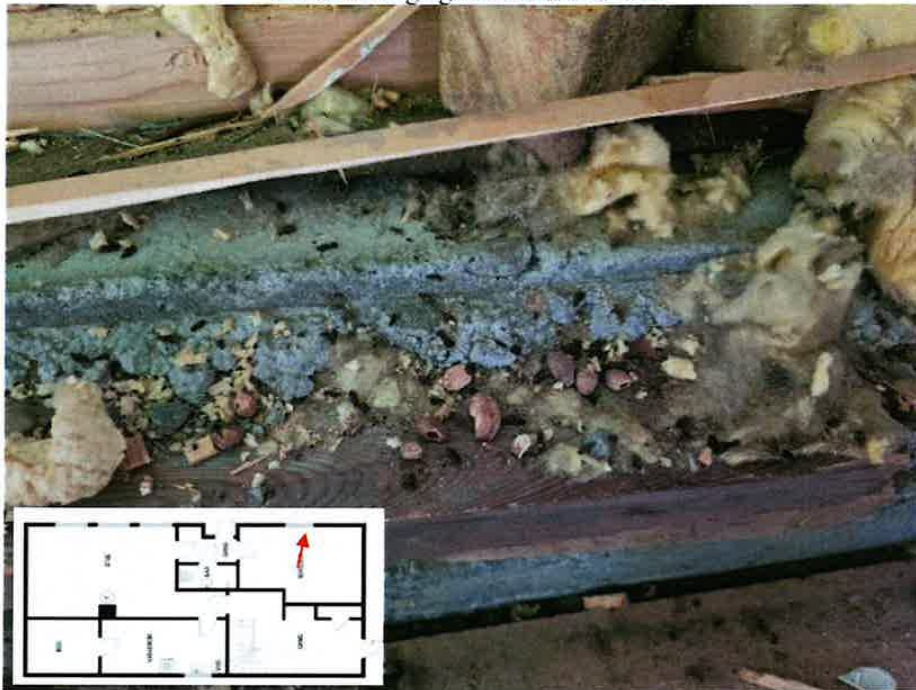
Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.33.
Rotteavføring og nøtteskall med hull.



Vedlegg 1 - Foto nr.34.
Rotteavføring



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.35.
Rotteavføring i etasjeskillet gang u.etg.



Vedlegg 1 - Foto nr.36.
Rotteir i etasjeskillet mellom 1 og 2. etg.



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg

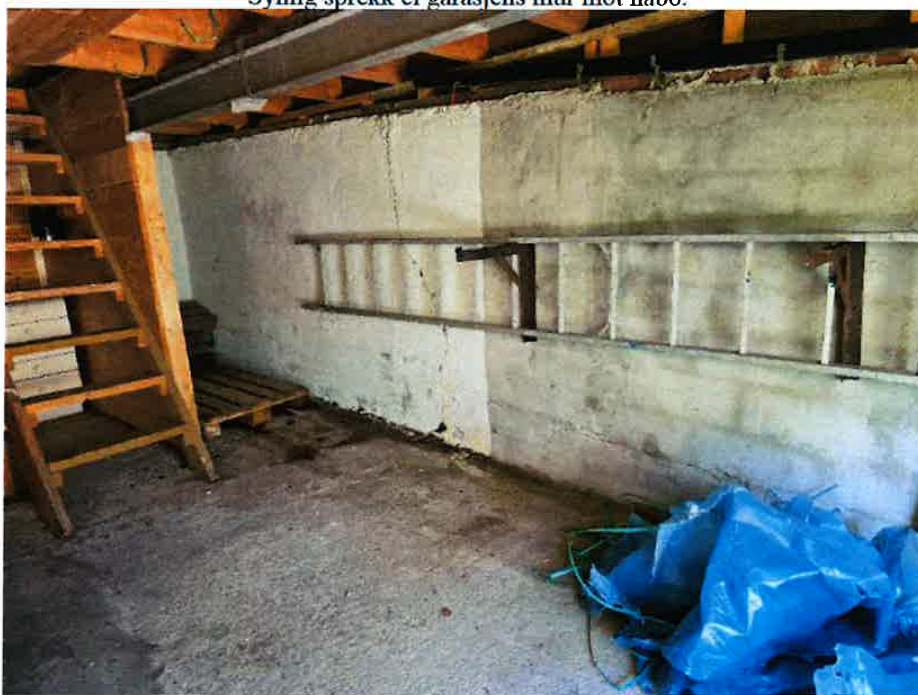


Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.37.
Garasjen



Vedlegg 1 - Foto nr.38.
Synlig sprekk ei garasjens mur mot nabo.



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.39.



Rapport

Saksnr: E2064557



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg

Vedlegg 2 - Kalkyle

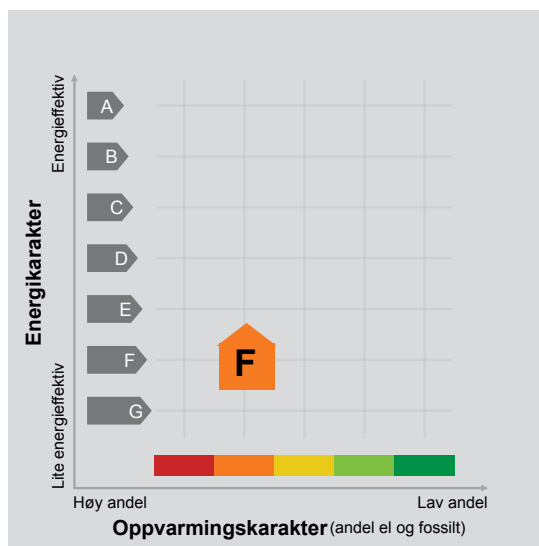
Kalkyle fra Sandnes Bygg Kontroll

Side 1 av 1.

0426 - Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg. E2064557											
Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Faktor	Enh. Pris	Timer	Pris Timer	Pris Enhet	Arbeid	Ekskl. mva	Inkl. mva.
1.00	Setningskader										
1.01	Prisstilbud fra Fjogstad-Hus AS på rive og føre opp ny bolig klar for lekn. Installasjon	rs	1	1	3 439 060			3 439 060	-	3 439 060	4 298 825
1.02											
	Sum							3 439 060	-	3 439 060	4 298 825
Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Faktor	Enh. Pris	Timer	Pris Timer	Pris Enhet	Arbeid	Ekskl. mva	Inkl. mva.
2.00	Bløtter										
2.01	Kalkuleres ikke spesielt da pkt. 1 innebærer at boligen anbefales bygget på ny.										
2.02											
	Sum										
Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Faktor	Enh. Pris	Timer	Pris Timer	Pris Enhet	Arbeid	Ekskl. mva	Inkl. mva.
3.00	Garanti										
3.01	Forholdet vurderes til ikke å være nødvendig å kalkulere			1							
3.02		rs		1							
	Sum										
Total sum av postene oppført over										3 439 060	4 298 825

ENERGIATTEST

Adresse	Tjødnavegen 15
Postnummer	4052
Sted	RØYNEBERG
Kommunenavn	Sola
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	181
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171974615
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d6bbf4fc-d6c0-4d26-a916-5278a4257862
Dato	19.02.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Sola kommune

Grunnkart

Eiendom: 34/181
Adresse: Tjødnavegen 15
Dato: 08.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32









Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Frittliggende småhusbebyggelse	Abc Påskrift bredde
	Landbruksområder	Abc Påskrift radius
	Kjøreveg	Abc Påskrift plantilbehør
	Gate med fortau	
	Annen veggrunn	
	Gang-/sykkelveg	
	Gangveg	
	Friområder	
	Anlegg for lek	
	Felles avkjørsel	
	Grense for restriksjonsområde	
	Frisiktsone ved veg	
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>		
	Sikringsonegrense	
	Bestemmelsegrense	
	Boligbebyggelse	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	
	Barnehage	
	Renovasjonsanlegg	
	Øvrige kommunaltekniske anlegg	
	Lekeplass	
	Veg	
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gang/sykkelveg	
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Sykkelveg/-felt	
	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Kollektivholdeplass	
	Parkering	
	Parkeringsplasser med bestemmelser	
	Friområde	
	Landbruksformål	
	Jordbruk	
	Sikringsone - Frisikt	
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø	
	Båndlegging etter lov om kulturminner	
	Bestemmelseområde	
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anlegg	
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	
	Regulert tomtegrense	
	Byggegrense	
	Byggelinje	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kantkjørebane	
	Regulert parkeringsfelt	
	Regulert fotgjengerfelt	
	Regulert støyskjerm	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	
	Eksisterende tre som skal bevares	
Abc	Påskrift feltnavn	

Vedtatt i kommunestyret i møte den 16/9-76 som sak 193/76.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR (DEL AV JOA OG SØRNES.) JOADALEN

Korrigert 10/10-1975.
Korrigert 6/5 -1976.
Korrigert 18/5 -1976

Jnr. 2128

Stadfestet den 31. juli 1984

FYLKESMANNEN I ROSKILAND

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Ingen tomt kan bebygges før bygningsrådet har godkjent en detaljert bebyggelses- og tomtedelingsplan for vedkommende område/husgruppe samsvarende med den på planen fastlagte utnyttelsesgrad.

I. Område for boligbebyggelse.

§ 2.

Bebyggelsen skal, bortsett fra de på planen spesifiserte bebyggelsesformer, være åpen med bolighus og eventuelle uthus (garasjer). Ingen tomt må, bortsett fra de på planen spesifiserte forhold, bebygges med mer enn $\frac{1}{5}$ (ekskl. uthus) av sitt nettoareal.

§ 3.

Det tillates ikke oppført høyere hus enn $1\frac{1}{2}$ etasje. Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gesimshøyden - som måles fra planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate - skal ikke være over 4 m for 1 etasjes bygg og 5 m for $1\frac{1}{2}$ etasjes bygg.

§ 4.

Takvinkel må ikke være større enn 30° .

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

§ 5.

Uthus (garasje) tillates bare oppført i en etasje og må plasseres på en slik måte i forhold til bolighus og nabohus, at det oppnås en god arkitektonisk virkning og at det ikke virker sjenerende. Plasseringen må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Garasjen må trekkes så meget inn fra veg at det mellom garasjeport og gatelinje blir oppstillingsplass for bil. Denne oppstillingsplass tillates ikke skilt fra veg med port. Garasje må være vist på situasjonsplan for bolighuset selv om den først skal oppføres senere.

§ 6.

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

§ 7.

Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart med terrengkoter og det skal angis hvorledes tomta tenkes planert. Forstøtningmurer bør unngås og terrengforskjellen formidles ved skråninger. Hvor planeringen likevel vil føre til forstøtningmurer mot veg eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planering linjen senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningmurens høyde. På situasjonskartet må også vises plassering av tørkestativ, som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

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

§ 9.

II. Område for forretningsbebyggelse.

§ 10.

- a) Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forevrig kan ikke boliger oppføres i dette området.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Forretningen skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

III. Område for jordbruk.

§ 11.

- a) Områdene skal nyttes til jordbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til drift av jordbruksarealene.

- b) Innenfor de regulerte jordbruksområdene kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.
- c) Folgehus kan tillates når det er driftsøkonomisk forsvarlig med mer enn en bolig på bruket.
- d) Driftsbygninger kan ikke nyttes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til jordbruket.

IV. Friområder.

§ 12.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

V. Fellesbestemmelser.

§ 13.

Transformatorstasjoner (kiosker) kan oppføres med samtykke av bygningsrådet. De skal plasseres slik at de virker minst mulig skjemmende for strøket. Hvor det er mulig skal de plasseres inn i terrenget.

§ 14.

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboer eller offentlig ferdsel.

§ 15.

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktelig og mest mulig trafikksikker. I kryss mellom kommunale veger der en frisiktstrekant ikke er tegnet inn på planen, skal det være frisikt i en trekant med side 10 m inn i den minst trafikerte veg og 50 m langs den veg som er mer trafikert. Innenfor frisiktstrekantene skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 16.

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

§ 17.

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som kommer i strid med disse bestemmelser.

§ 18.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivninge og bygningsvedtekten for Sola kommune.

Sola, den 25/6-1975.

Sola, den 10/10-1975.

Sola, den 18/5-1976



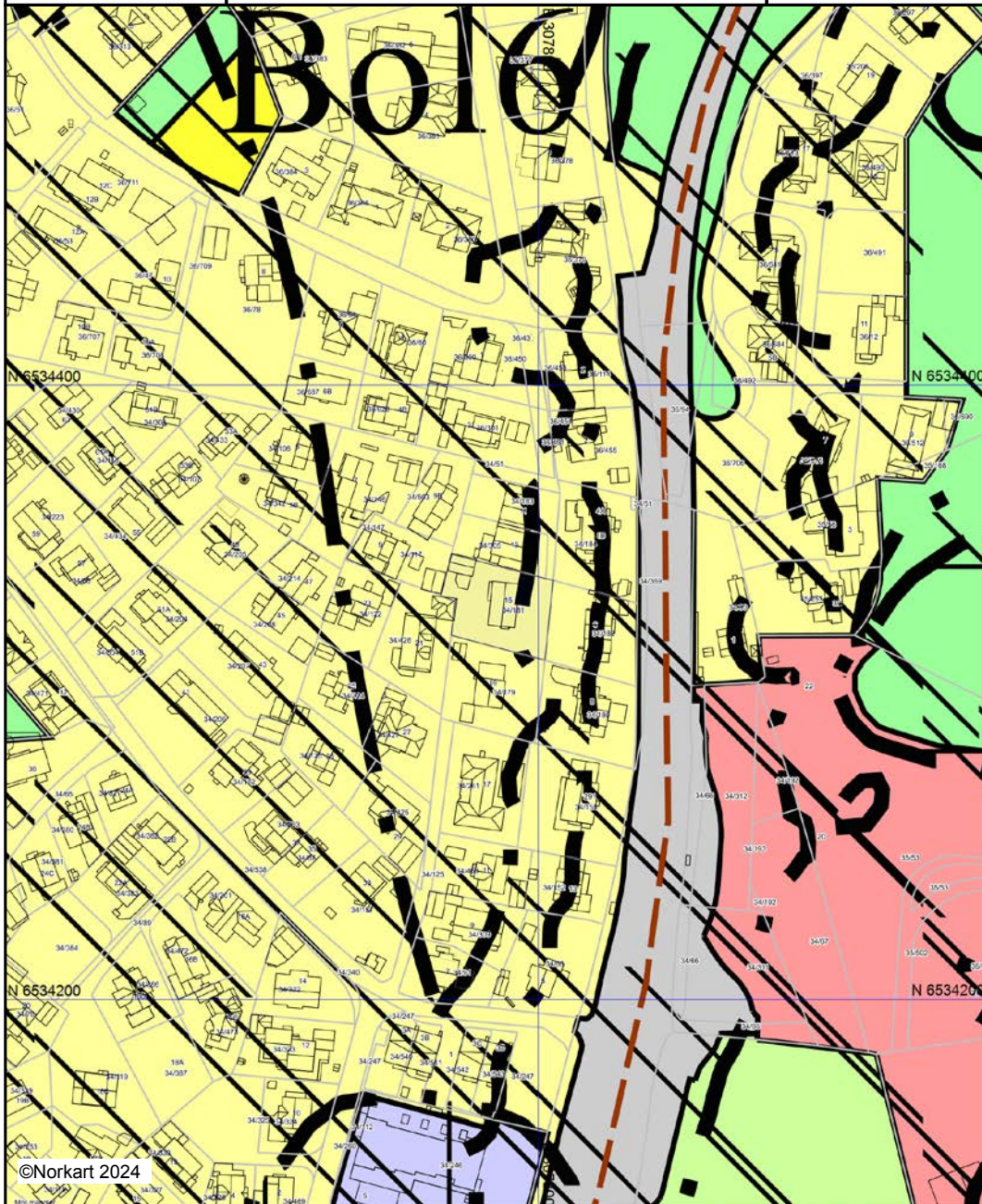
Sola kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/181
Adresse: Tjødnavegen 15
Utskriftsdato: 08.11.2024
Målestokk: 1:2000








UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn grønnstruktur
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastrukt
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Markagrense

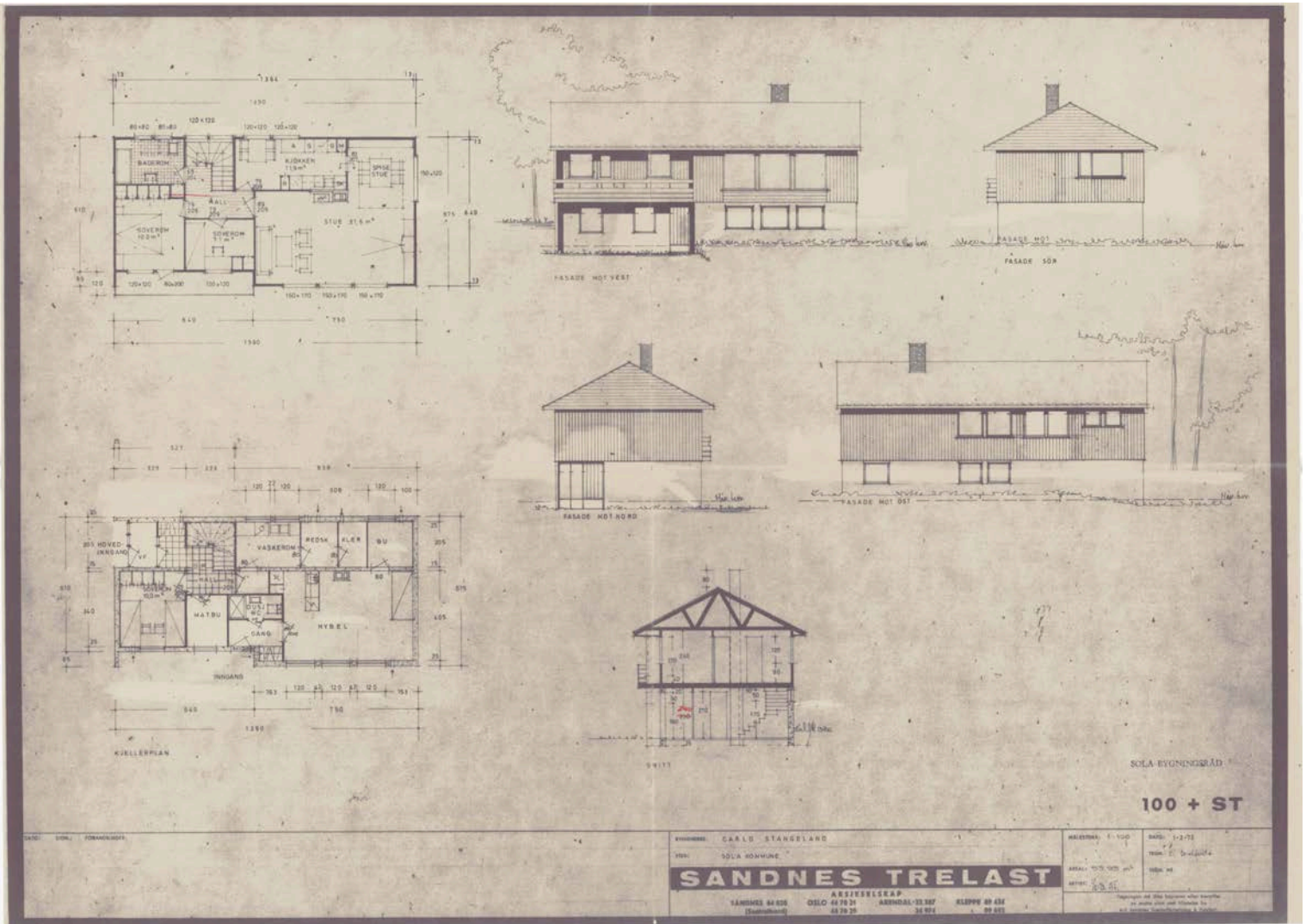
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	866,70 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6534321,77	Øst	307775,48	

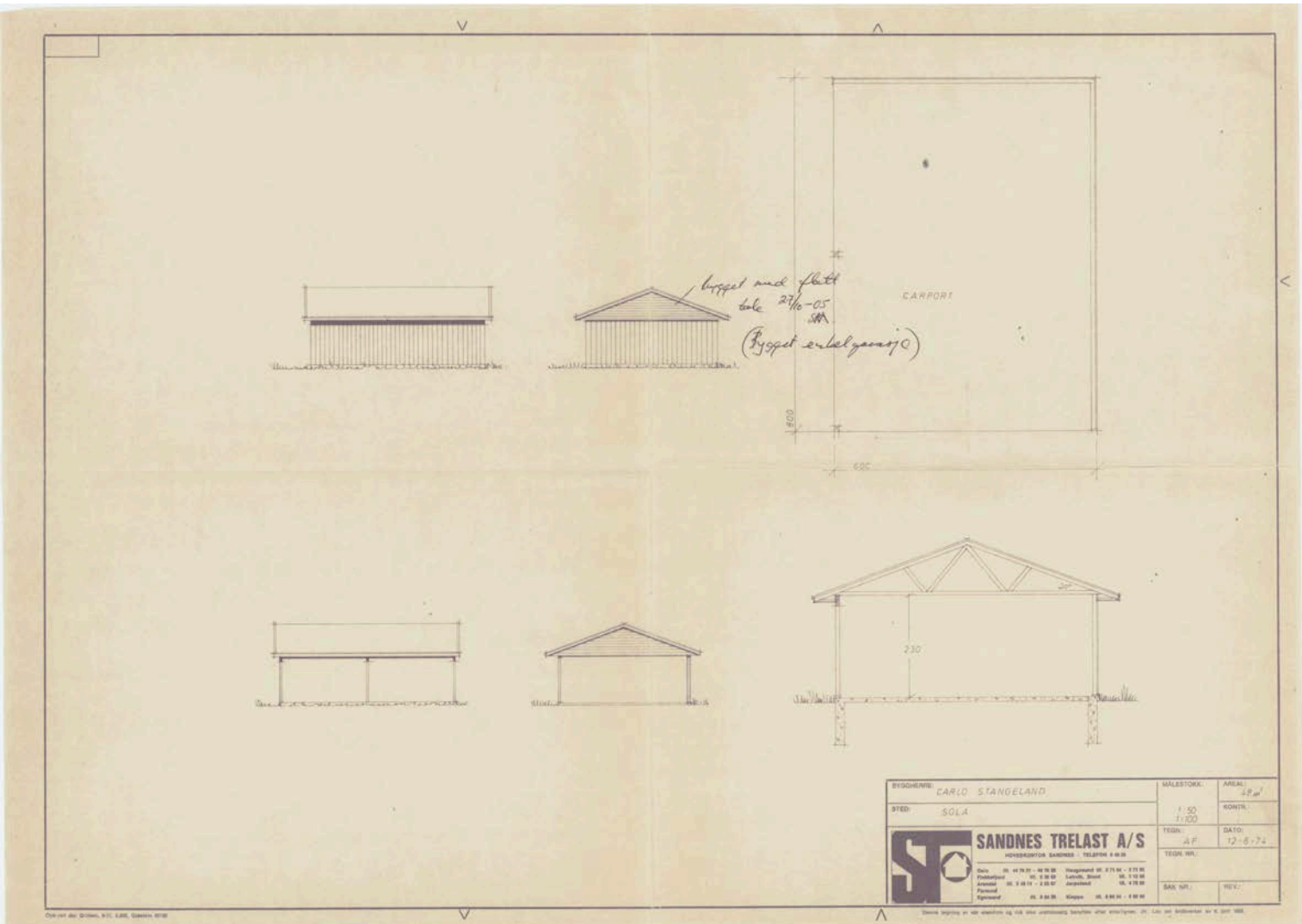
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6534337,03	307802,5	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,66	
2	6534336,38	307804,95	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,53	
3	6534310,4	307802,22	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,12	
4	6534318,43	307771,73	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,53	
5	6534329,58	307772,92	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,21	
6	6534331,37	307768,36	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,90	
7	6534345,01	307771,86	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,08	




100 + ST

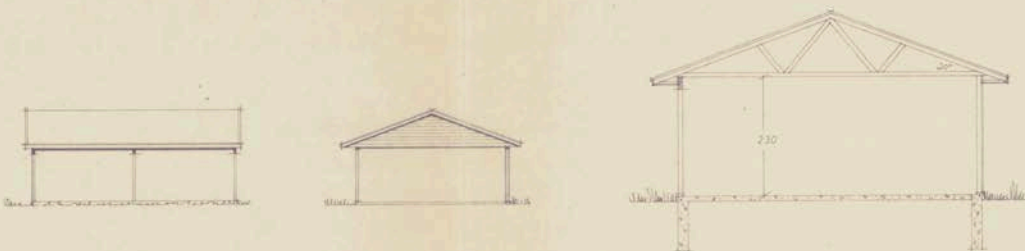
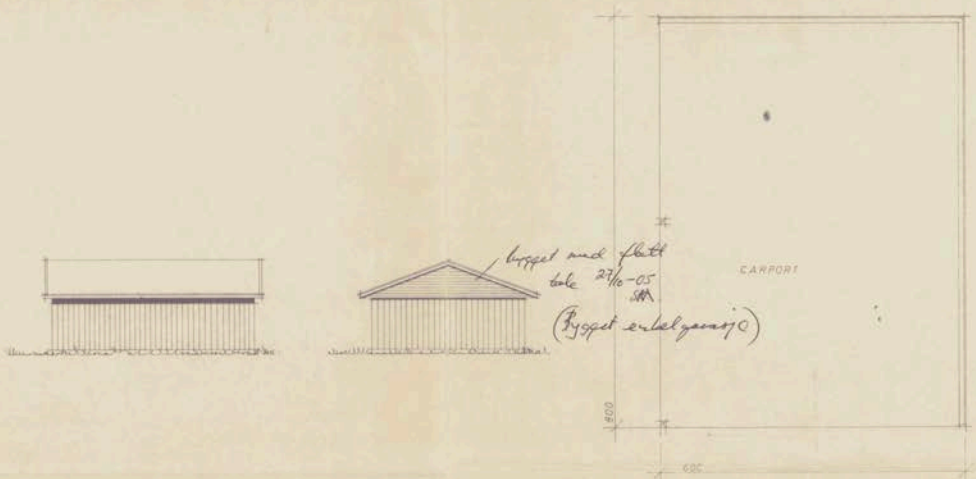
ARKITEKT CARL STANGLAND TITTEL SOLA KOMMUNE	MALETTID 1:100 DATO 1-2-72 TEGNER P. Sandnes
SANDNES TRELAST ARKITEKTSKAP LÅNINGSBANKEN OSLO 04 70 24 ARHOLM 33 387 KLEPP 89 434 04 70 25 31 014 89 435	


0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
 Dansk Scanning AS



BYGGHVERV: CARLO STANGELAND		MALESTOKK:	AREAL:
STED:	SOLA	1:50	48 m ²
 SANDNES TRELAST A/S DIVISJONEN SANDNES - TRUSTEN A/S		KONTR.:	
		TEGN.:	1:100
		TEGN. NR.:	12-6-72
		REV.:	

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



BYGGHVERV: CARLO STANGELAND		MALESTOKK:	AREAL:
STED:	SOLA	1:50	48 m ²
 SANDNES TRELAST A/S SANDNES TRERUSTFABRIK SANDNES TRERUSTFABRIK		KONTR.:	
		TEGN:	1:100
		TEGN. NR.:	12-6-72
		SAK. NR.:	
		REV.:	

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

Nabolagsprofil

Tjødnavegen 15 - Nabolaget Joa - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Røyneberg Linje 7, FB40, X50, N86	4 min 0.3 km
Stavanger Sola	8 min
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	10 min 5.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 8.9 km

Skoler

Røyneberg skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	11 min 0.8 km
Sande skole (1-7 kl.) 315 elever, 15 klasser	5 min 2.5 km
Grannes skole (1-10 kl.) 290 elever, 20 klasser	5 min 2.5 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 21 klasser	26 min 1.9 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	6 min 3.4 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	23 min 1.7 km
Jåttå videregående skole	7 min

«Joa er en perle av et nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

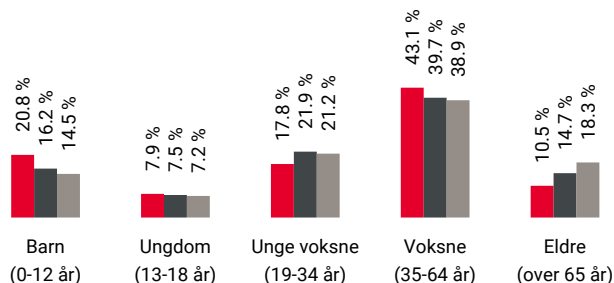
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Joa	1 122	435
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Sørnes barnehage (1-5 år) 53 barn	19 min 1.4 km
Røyneberg barnehage (1-5 år) 48 barn	24 min 1.8 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 91 barn	26 min 1.9 km


Dagligvare


Kiwi Joa PostNord	8 min 0.5 km
Joker Brustadbua Sola Søndagsåpent	5 min 2.7 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

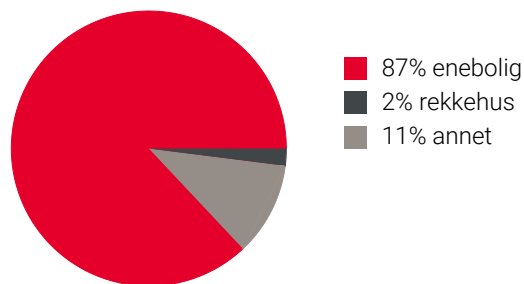
 Sørnesvågen sandvolleyballbane 7 min 
Sandvolleyball 0.5 km

 Røyneberg skole ballbane 11 min 
Ballspill 0.8 km

 Toppform treningssenter 23 min 

 Vår Energi Arena Forus 6 min 

Boligmasse



«Koselig sted, Kiwi er stedets midtpunkt»

Sitat fra en lokalkjent

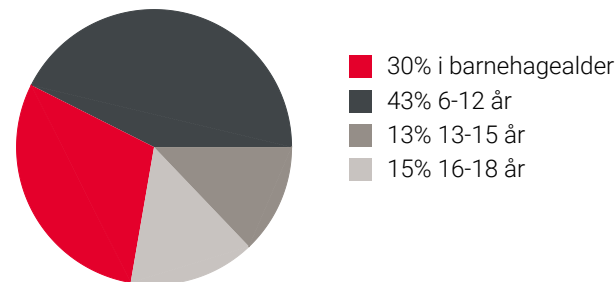


Varer/Tjenester

 Tvedtsenteret 8 min 

 Boots apotek Sola 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn





Enslig u. barn



Flerfamilier

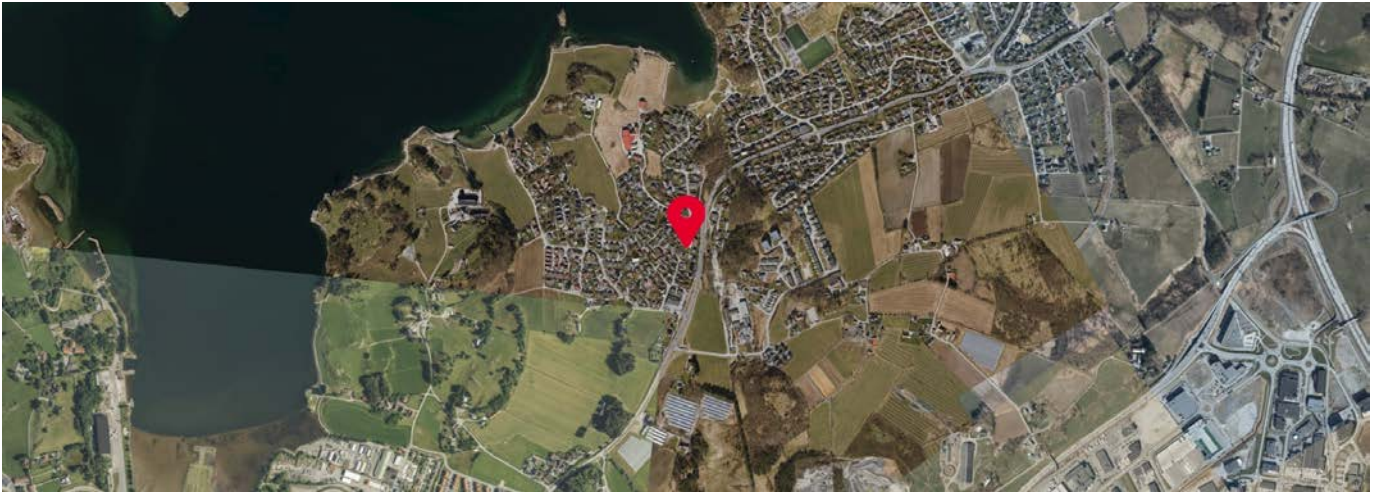



0% 43%

 Joa
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tjødnavegen 15
4052 RØYNEBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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