

aktiv.



Sandesletta 100, leil 12, 4055 SOLA

**Praktisk leilighet sentralt i Sola -  
Flott hageanlegg - innvendig  
parkering - Solrik terrasse**



Eiendomsmegler MNEF

## Målfrid Tjora

**Mobil** 905 57 527

**E-post** malfrid.tjora@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sola

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-

**Omkostn.:** Kr 88 490,-

**Total ink omk.:** Kr 3 578 490,-

**Felleskostn.:** Kr 3 000,-

**Selger:** Jon Byberg

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1996

**BRA-i/BRA Total** 78/82 kvm

**Tomtstr.:** 5733.9 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 1

**Antall rom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 33, bnr. 774

**Snr.** 12

**Oppdragsnr.:** 1406240072

# Ditt nye hjem?

Leilighet i attraktiv blokk sentralt i Sola for deg over 50. Leiligheten ligger godt til med romslig terrasse som vender ut mot felles hage. Solrik uteplass og usjenert fellesområde.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	28
Egenerklæring .....	45
Nabolagsprofil .....	76
Budskjema .....	87

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 82 m<sup>2</sup>

### LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og bod

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod i u. etg

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Som beboer i Sandesletta 100, har man tilgang til flotte fellesarealer i blokken som består av bl.av selskapslokale/møterom m/kjøkken, 2 stk. gjestehybler (Det betales leie ved bruk av selkapslokale/hybler), snekkerrom, treningsrom med spinningssykler m.m

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5733.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er nydelig opparbeidet med et fantastisk flott uteareal med blomstrende busker, trær, stier og benker. Har man grønne fingre kan man virkelig få mulighet til å bidra i den flotte hagen her.

Deler av opparbeidet tomt mot nordvest er det Sola kommune som har hjemmel til.

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet, med Sola sentrum få minutter unna. Sola sentrum har et rikt og variert servicetilbud med et utall av butikker, post, apotek, banker, spisesteder m.m. God off. kommunikasjon til Stavanger like ved. Sola ligger med kort avstand til både Forus, Tananger, Sandnes og Stavanger sentrum.

**Adkomst**

Se kartkink på Finn.no. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/enebolig bebyggelse i området.

**Skolekrets**

Sande skolekrets

**Offentlig kommunikasjon**

Offentlig transport like ved

**Bygningssakkyndig**

Rune Sivertsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.11.2024 av taks mann Rune Sivertsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Innhold**

2. etg. Entre, kjøkken og stue med utgang til stor balkong, soverom, stort bad, vaskerom og bod.

Det er i tillegg parkering og tilhørende sportsbod i fellesanlegget i kjeller.

Som beboer i Sandesletta 100, har man tilgang til flotte fellesarealer i blokken som består av bl.av selskapslokale/møterom m/kjøkken, 2 stk. gjestehybler (Det betales leie ved bruk av selskapslokale/hybler), snekkerrom, treningsrom med spinningssykler m.m

**Standard**

Leiligheten fremstår velholdt og i god stand.

Eikeparkett på gulv i gang, stue, kjøkken og soverom. Lyse veggflater.

Kjøkkeninnredning i eik med integrerte

hvitvarer. Bad og vaskerom fra byggeår med våtromsbelegg.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Forhold som har fått TG2:

#### UTVENDIG

Vindu fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduet har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig.

Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

#### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

. Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

#### Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

#### INNVENDIG

##### BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater i dusjsone og tapet på øvrige vegger.

Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er synlig sprekk i lokket til sisterne på toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med utskiftning av lokk på topp av sisterne.

VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INNSTALLASJONER

Elektrisk anlegg

El installasjon fra byggeår.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1996

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

Ja

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte 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

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,



allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.

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 bygningsesakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ne

Forhold som har fått TG3:

VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Gulvet har motfall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

**Hvitevarer**

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

**TV/Internett/Bredbånd**

GET inkludert i fellesutgiftene.

**Parkering**

1 fast parkeringsplass i lukket anlegg, samt utvendig gjesteparkering. Det er installert infrastruktur for el-bil lading i garasjeanlegg, men den enklete må selv bekoste lader og stikkontakt hvis dette ikke er installert.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

83677902

**Diverse**

Kjøper må være over 50 år og skal godkjennes av styret iht. vedtekter. Konferer megler for opplysninger.

Det er nå lagt en plan for utskifting av membran på terrassene i blokken. Sameiet tar kostnaden ved selve utskiftningen av membranen, men eier av seksjonen må selv bekoste arbeid for å klargjøre for selve skiftet.

Det er installert infrastruktur for el-bil lading i garasjeanlegg, men den enklete må selv bekoste lader og stikkontakt hvis dette ikke er installert.

## Energi

**Oppvarming**

Varmekabler i gulv på bad, ellers elektrisk.

**Energikarakter**

E

## **Energifarge**

Rød

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 490 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 884 856

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett utover det som er inkludert i fellesavgiftene.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

79/3006

### **Felleskostnader inkluderer**

Renovasjon, kommunale avgifter, bygningsforsikring, internett, TV, vedlikehold og drift av fellesarealer, brannvarsling, forretningsfører.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 000

# Sameiet

## Sameienavn

Boligsameiet Torvberget Terrasse

## Organisasjonsnummer

988599182

## Om sameiet

Sameiet har en flott tomt som blir godt vedlikeholdt av beboere. Her trives og hjelper beboerne med det de kan.

## Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

## Styregodkjenning

Det foreligger krav om styregodkjenning av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

## Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Kallesten Revisjon og Regnskap AS

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 774, seksjonsnummer 12 i Sola kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på nedgravde søppelkontainere, datert 21.06.12. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for blokken, datert 04.12.96. Midlertidig brukstillatelse ligger som vedlegg i prospektet.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Vann, avløpsgebyr og renovasjon er inkludert i fellesutgiftene.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 490 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

88 490 (Omkostninger totalt)

98 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 578 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 591 690 (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 88 490

### **Betalingsbetingelser**

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden 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](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.



**Oppdragsansvarlig**

Målfrid Tjora

Eiendomsmegler MNEF

malfrid.tjora@aktiv.no

Tlf: 905 57 527

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sola , Sandesletta 21 A

4050 Sola

Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

26.11.2024

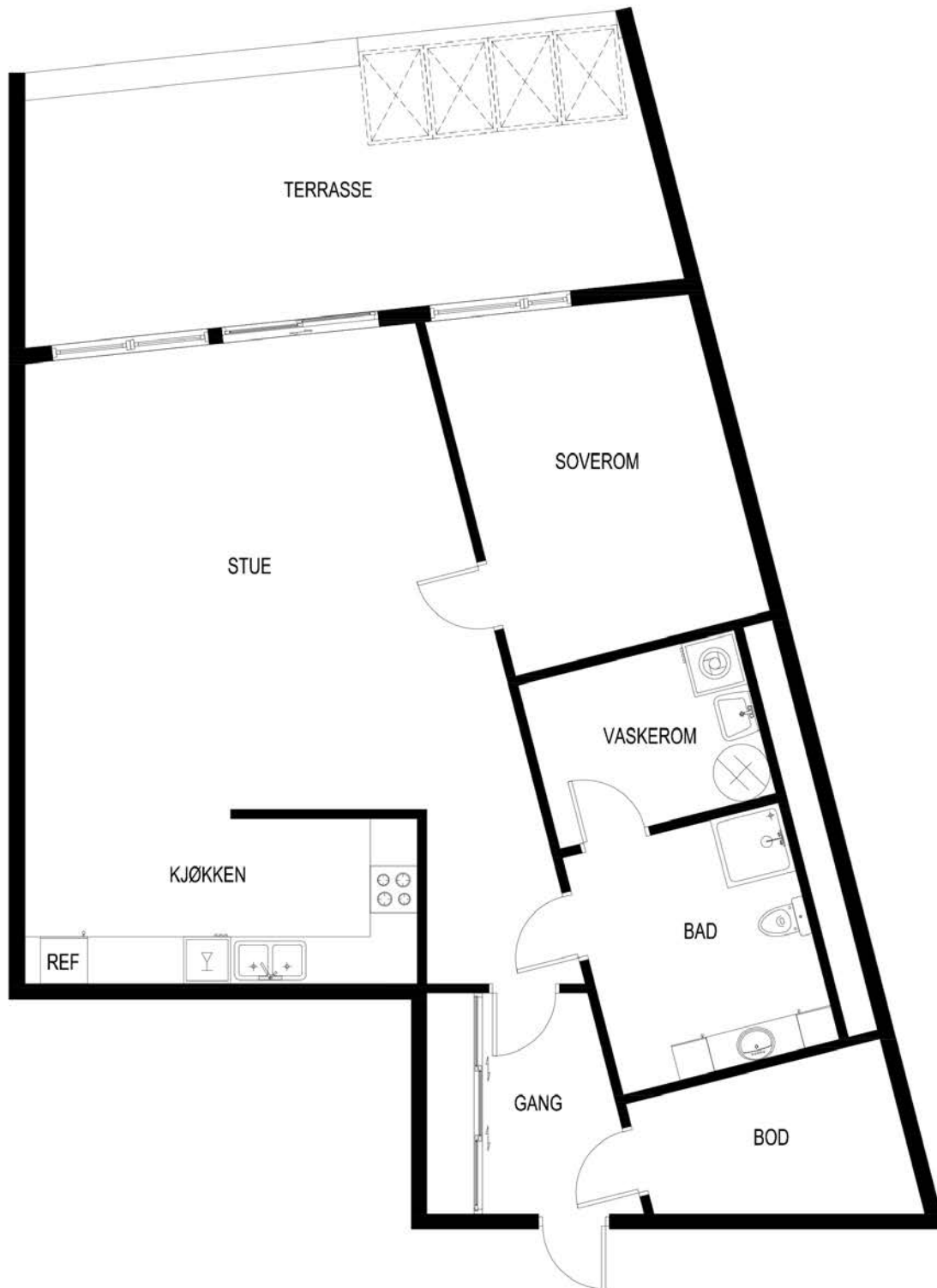






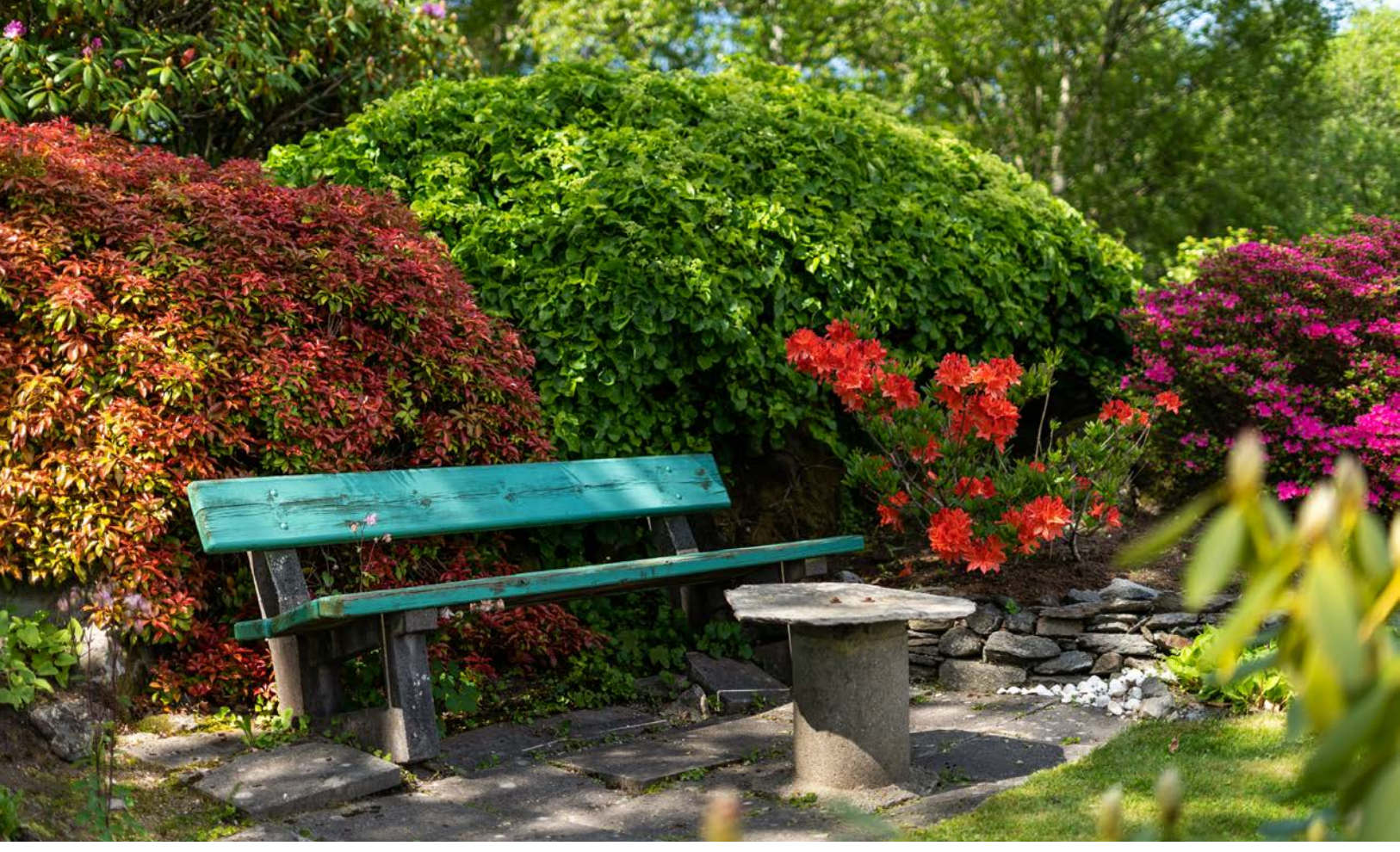














# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sandesletta 100, 4055 SOLA

 SOLA kommune

 # gnr. 33, bnr. 774, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 15.11.2024

Oppdragsnr.: 19998-2316

Referansenummer: AO7873

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rogaland ByggTakst AS

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

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

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

### Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

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 vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 1996.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

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

Etasjeskiller av betong.

Saltak konstruksjon i tre, tekket med betong takstein.

Leilighet er i god stand og uten påvist direkte skader.

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

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

Leiligheten er en del av et sameie.

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

Som oftest holder Sameie maling. etc.

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

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

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

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

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

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

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

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

Avvik kan av den grunn forekomme.

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Arealer

[Gå til side](#)

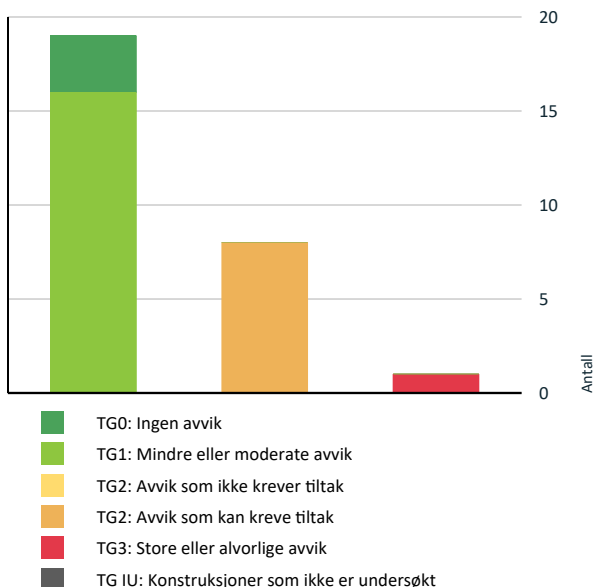
## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



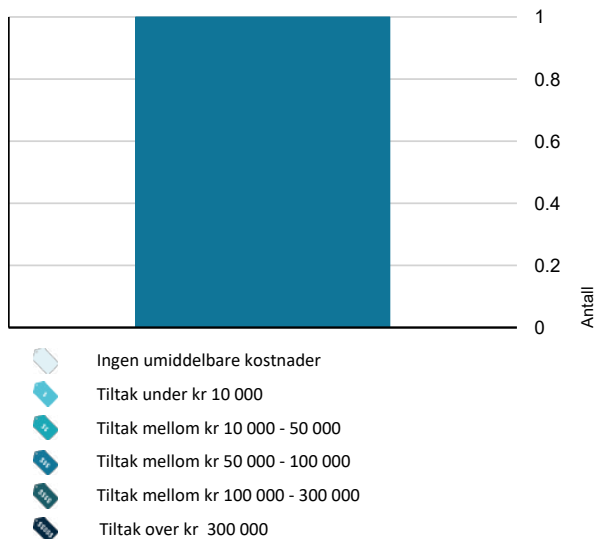
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1996).

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

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

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

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

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

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vindu fra byggeår.** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduet har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

**Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

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

## Sammendrag av boligens tilstand

---

**!** **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

---

**!** **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

---

**!** **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.  
Det er synlig sprekk i lokket til systerne på toalett.

---

**!** **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

---

**!** **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)  
El installasjon fra byggeår.

---

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1996

### Standard

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

## UTVENDIG

### TG 2 Vindu fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduet har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### TG 1 Vindu av nyere dato.

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

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

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### TG 1 Balkong

Balkong med stedstøpt betongdekke, med utgang fra stue.

Balkong fremstår i god teknisk stand og uten påvist skader/feil.

### TG 2 Andre utvendige forhold

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

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

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

Enkle nivelleringer er gjennomført uten unormale registreringer.

Til Orientering.

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

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

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1987.  
Dokumentasjon: Ingen

Bad med gulvbelegg og baderoms plater i dusjsone, øvrige vegger er tapetserte.

Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.  
Dusjsone med nedslag direkte på vinylbelegg.  
Avtrekk er mekanisk.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.  
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Gulv belegg er tilsluttet sluk og klemt med klemring.  
Lokalt fall i dusjsone.  
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater i dusjsone og tapet på øvrige vegger.  
Takert har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.



Fukt i nedre del av baderomsplate i dusjsone.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

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

## 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 membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

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



Sluk

## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er synlig sprekk i lokket til sisterne på toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med utskiftning av lokk på topp av sisterne.



Sprekk i lokk til sisterne.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

## ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1987.  
Dokumentasjon: Ingen

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og malte vegger.  
Skyllekar montert på vegg.  
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.  
Avtrekk er mekanisk.

Ved kontroll av overflater er det ikke symptomer på svikt i konstruksjon. Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinylbelegg er tilsluttet sluk og klemt med klemring i sluk. Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

## ETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Veggene er malte og taket har himlingsplater.

## ETASJE > VASKEROM

### Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.  
Gulvet har motfall til sluk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Motfall på gulv mot sluk.

## ETASJE > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Sluk

## ETASJE > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar montert på vegg og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2020 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.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

El installasjon fra byggeår.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1996**

# Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.**



EL skap.

## 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 forenklede 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.*

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78	4		82	20
<b>SUM</b>	<b>78</b>	<b>4</b>			<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	73	5

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Jon Byberg	Kunde
	Jon Byberg	Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	33	774		12	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sandesletta 100

#### Hjemmelshaver

Byberg Jon

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Uskifte

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt fra eier og har med dette et avvik ihht. NS 3600 pkt 5 i teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ikke Mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	19.11.1994	Mottatt 14.11.2024	Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AO7873>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sola	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1406240072	
<b>Selger 1 navn</b>	
Heidi Hellestø	
<b>Gateadresse</b>	
Sandesletta 100	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SOLA	4055
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Jon Byberg
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1406240072

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Utført av Rogaland Byggtakst

Filer

[Energi Attest Sandesletta 100 H0204.pdf](#)

[Report.pdf](#)

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Document reference: 1406240072

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Hellestø	194470918035cecf61ae4c12 a6e8960fb9175f10	15.11.2024 07:19:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1406240072

- 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>

## VEDEKTER

For Boligsameiet Torvberget Terrasse,  
gnr.33, bnr.774 i Sola kommune.

\*\*\*\*\*

- §1 **Sameiets navn**  
Sameiets navn er Boligsameiet Torvberget Terrasse.
- §2 **Sameiets gjenstand**  
Gjenstand for sameie er eiendommen gnr.33, bnr.774 i Sola kommune med påstående bygninger.
- §3 **Sameiets formål**  
Sameiet er etablert av Torvberget Bospareklubb i den hensikt å skaffe hensiktsmessige, trygge boliger for mennesker som har fylt 50 år.  
  
Sameiets formål er å forvalte og bestyre sameiets gjenstand i samsvar med disse vedtekter og Lov om eierseksjoner.  
  
Sameiets formål er videre å sikre eiernes fellesinteresser og å administrere hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art m.v.
- §4 **Sameiets deltakere**  
Deltakere i sameiet er eierne av de ideelle andeler, som igjen knytter seg til eiendomsrett til bestemte eierseksjoner, tilsammen 30, slik det fremgår av den tinglyste oppdeling.  
  
Eiendommens 30 eierseksjoner er utelukkende boligseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.  
  
Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen, eller på annen måte skilles fra den.

§5 **Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har den fulle rettslige rådighet over sin eierseksjon, slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes, eller disponeres på annen måte.

Seksjonen kan utleies.

Erverver av eierseksjon og leietaker av bruksenhet må forhåndsgodkjennes av styret.

Det forutsettes at erverver eller leietaker er 50 år eller eldre i det året overdragelse eller utleie finner sted. Styret kan i særskilte tilfeller dispensere fra denne bestemmelsen.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameierne har heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

§6 **Sameiets rettigheter og forpliktelser.**

Sameierne hefter innbyrdes proratarisk etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

§7 **Særskilte bruks og disposisjonsrettigheter**

Hver seksjon har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til garasjeplass og bod i kjelleretasje. Garasjeplass og bod kan ikke overdras uten i sammenheng med seksjonen.

I garageanlegget er det installert 1 stk ladestasjon for El-biler, installert i februar 2018. Brukere av ladestasjon betaler en engangssum pr kr 4000.- pr leilighet. I tillegg betales en årlig avgift for strømforbruk samt vedlikehold, f.t på kr 2000.- pr bil. Årlig avgift kan justeres i tråd med gjeldende strømpriser.

Til hver eierseksjon hører eksklusiv bruksrett til bruksenhetens tilliggende terrasse.

§8 **Bruk, ordensregler m.v.**

Ved bruk av den enkelte seksjon, er bruker forpliktet til å følge vanlige regler, eventuelt vedtatte ordensregler og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Det er ikke tillatt med hund/katt eller andre husdyr.

Det er ikke tillatt å bruke kull- eller gassgrill på terrassen p.g.a. brannsikkerhet. Elektrisk grill kan brukes

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§9 **Vedlikehold, bygningsmessige forandringer m.v.**

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt for seksjonen knyttet til eierandelen.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Utvendig vedlikehold av bygning og eiendom, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Alternativt kan utgiftene fordeles likt, dersom sameierne går inn for det.

Hvis en eller flere sameiere iverksetter tiltak som medfører særlig høye vedlikeholdsutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende sameier eller gruppe av sameiere skal bære en større del av utgiftene enn det som følger av den vedtatte fordeling.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder tomt, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige, bygningsmessige forandringer, eller endringer av det utvendige arrangement på bygningen, så som markiser, fargevalg, antenner og lignende, skal på forhånd godkjennes av samtlige sameiere.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter med forslag til fordeling mellom sameierne. Styret kan kreve at sameierne innbetaler beløpet i terminer forskuddsvis.

#### §10 **Forsikring**

Styret tegner en felles fullverdi huseierforsikring på eiendommen i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikringen til enhver tid er tilstrekkelig og holdes vedlike. Styret skal likeledes sørge for at sameiets eventuelle felles inventar og løsøre til enhver tid er tilstrekkelig forsikret.

Forsikring av privat inventar og løsøre påhviler den enkelte sameier.

#### §11 **Mislighold**

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre – 3 – måneders skriftlig varsel pålegges å fraflytte eiendommen og å selge seksjonen.

#### §12 **Panterett**

Sameiet skal ha panterett, stor kr. 20.000,- - kronertjuetusen 00/00 – for hver eierseksjon, til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold. Pantet skal ha prioritet etter lån fra bank eller andre kredittinstitusjoner som den enkelte eier lar tinglyse, uten opptrinnsrett.

#### §13 **Sameiets øverste organ**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en – 1 – stemme for hver seksjon de eier.

Alle beslutninger, med unntak av de vedtak hvor Lov om eierseksjoner krever større flertall, treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Styret og forretningsfører, hvis ansatt, har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall.

Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og undertegnes av møteleder og minst en av de øvrige tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

#### §14 **Ordinære sameiermøter**

Ordinært sameiermøte – årsmøte – holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst åtte –8 – og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles i sameiermøtet. Med i innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Konstituere sameiermøtet – årsmøtet.
2. Behandle årsrapport fra styret.
3. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
4. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg av styre, revisor og valgkomite.

§15 **Ekstraordinære sameiermøter**

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, Eller når minst tre –3- av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir Hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre –3 – og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§16 **Styre og administrasjon**

Sameiet skal ha et styre på tre – 3 – medlemmer, samt et – 1 – varamedlem.

Styret velges blant sameierne i sameiermøtet. Ett av styremedlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt, og for ett – 1 – år om gangen.

Skulle det oppstå stemmelikhet, avgjøres dette med loddtrekning.

Varamedlem velges for ett – 1 – år om gangen.  
Styremedlemmer velges for to – 2 – år om gangen.  
Tjenestetiden opphører ved avslutning av ordinært sameiermøte i det året tjenestetiden utløper.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall, dog kreves at minst to – 2 – styremedlemmer stemmer for vedtaket.

Sameiermøtet velger valgkomite for to – 2 – år om gangen.  
Valgkomiteen skal bestå av tre – 3 – medlemmer.  
Valgkomiteen legger hvert år frem for sameiermøtet sitt forslag til valg av styremedlemmer i henhold til vedtektene.

Styret står for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.  
Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.  
Sameiets regnskap skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Styret kan ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og vaktmester.

§17 **Forpliktelse og tegning.**

Styret representerer sameiet i fellesanliggender. Sameiet forpliktes og tegnes i fellesanliggender ved underskrift i fellesskap av styrets leder og ett – 1 – av de øvrige styremedlemmer.

Styret kan meddele forretningsfører prokura.

\*\*\*\*\*

Vedtatt i sameiermøtet 23.mars 1999

Revidert 13.02.2018



# **Boligsameiet Torvberget Terrasse 2023**

Utarbeidet av:  
Kallesten Revisjon og Regnskap AS

---

## Resultatregnskap

---

### Boligsameiet Torvberget Terrasse

	Note	2023	2022
Andre driftsinntekter		1 095 950	1 002 867
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 095 950</b>	<b>1 002 867</b>
Lønnskostnad	2	43 021	37 653
Annen driftskostnad		1 322 273	1 077 375
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>1 365 294</b>	<b>1 115 028</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-269 344</b>	<b>-112 161</b>
Annen renteinntekt		46 720	23 794
Annen finansinntekt		13 349	13 083
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 069</b>	<b>36 877</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>60 069</b>	<b>36 877</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-209 276</b>	<b>-75 285</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-209 276</b>	<b>-75 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-209 276</b>	<b>-75 285</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>			
Overført annen egenkapital		-209 276	-75 285
<b>Sum disponert</b>		<b>-209 276</b>	<b>-75 285</b>

---

## Balanse

---

### Boligsameiet Torvberget Terrasse

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		149 271	132 727
<b>Sum fordringer</b>		<b>149 271</b>	<b>132 727</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		513 358	468 923
<b>Sum investeringer</b>		<b>513 358</b>	<b>468 923</b>
<b>Bankinnskudd,kontanter o.l.</b>		<b>303 747</b>	<b>592 601</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>966 376</b>	<b>1 194 252</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>966 376</b>	<b>1 194 252</b>

---

## Balanse

---

### Boligsameiet Torvberget Terrasse

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		934 457	1 143 732
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>934 457</b>	<b>1 143 732</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>934 457</b>	<b>1 143 732</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		27 176	27 936
Skyldige offentlige avgifter		0	16 200
Annen kortsiktig gjeld		4 743	6 383
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 920</b>	<b>50 519</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 920</b>	<b>50 519</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>966 376</b>	<b>1 194 252</b>

Sola, 06.03.2024  
Boligsameiet Torvberget Terrasse

Claus Clausen  
Styrets leder

Leif Sæve  
Styremedlem

Gabriel Skadberg  
Styremedlem

---

## Noter til regnskapet

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Note 2 Lønnskostnader m.v.

Det er utført 0 årsverk

Det er utbetalt kr 40 060 i styrehonorar, hvorav kr 21 000 er innberettet som lønn.



Sola kommune

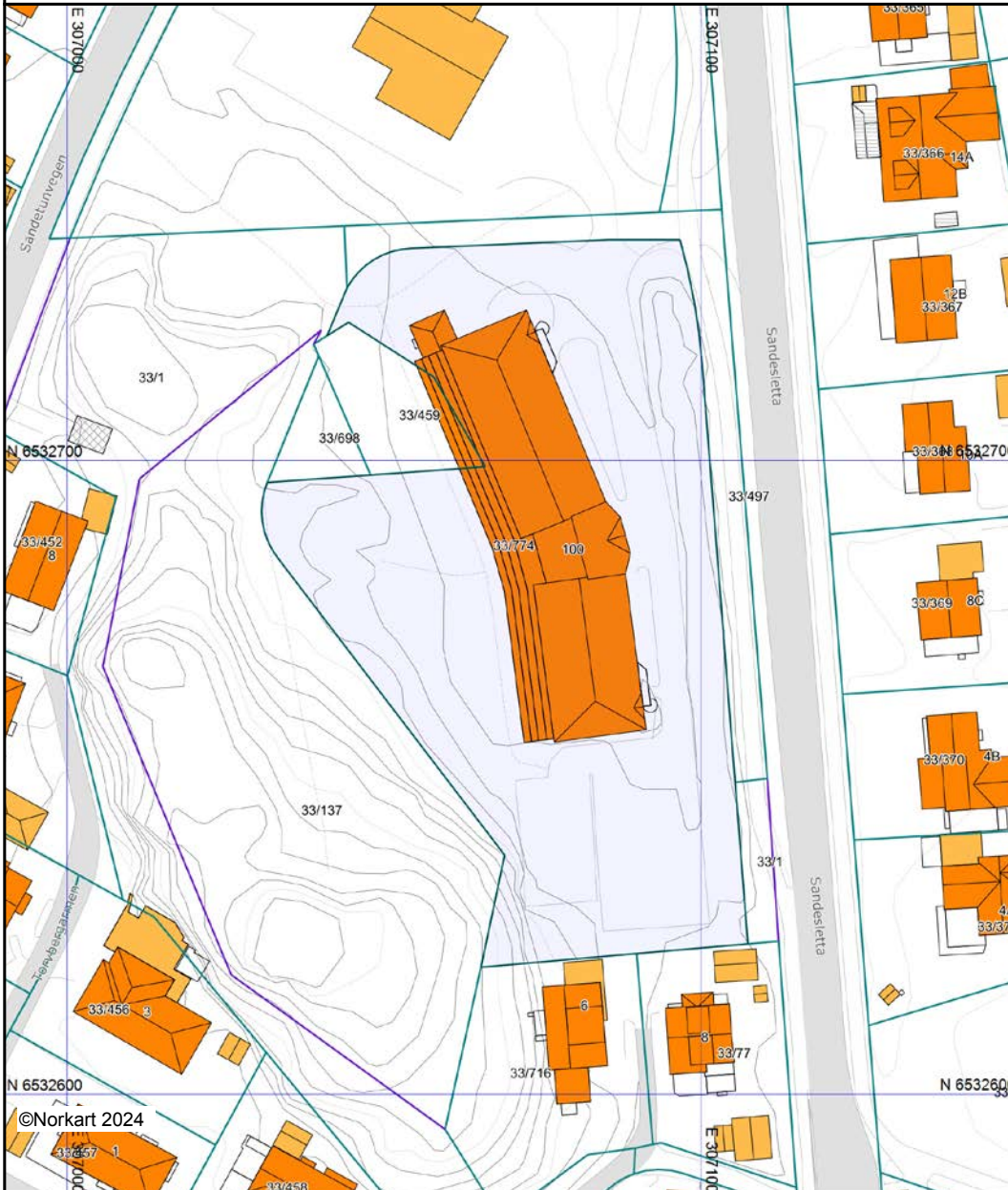
# Grunnkart

Eiendom: 33/774/0/12  
Adresse: Sandesletta 100  
Dato: 02.11.2024  
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 punkt feste	



©Norkart 2024

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



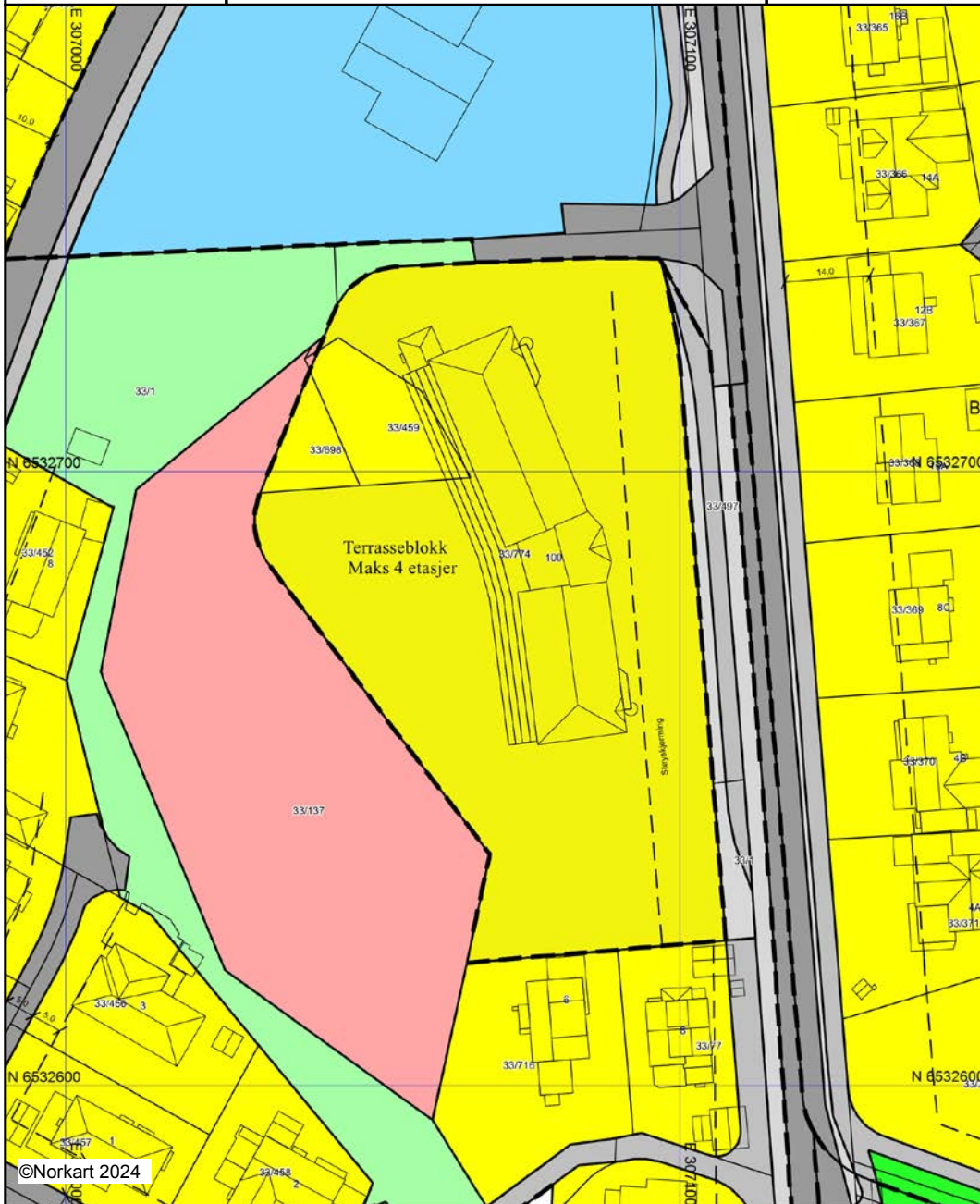
Sola kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 33/774/0/12  
Adresse: Sandesletta 100  
Utskriftsdato: 02.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Bensinstasjon
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Park
-  Anlegg for lek
-  Øvingsområde med tilhørende anlegg for for
-  Felles avkjørsel
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

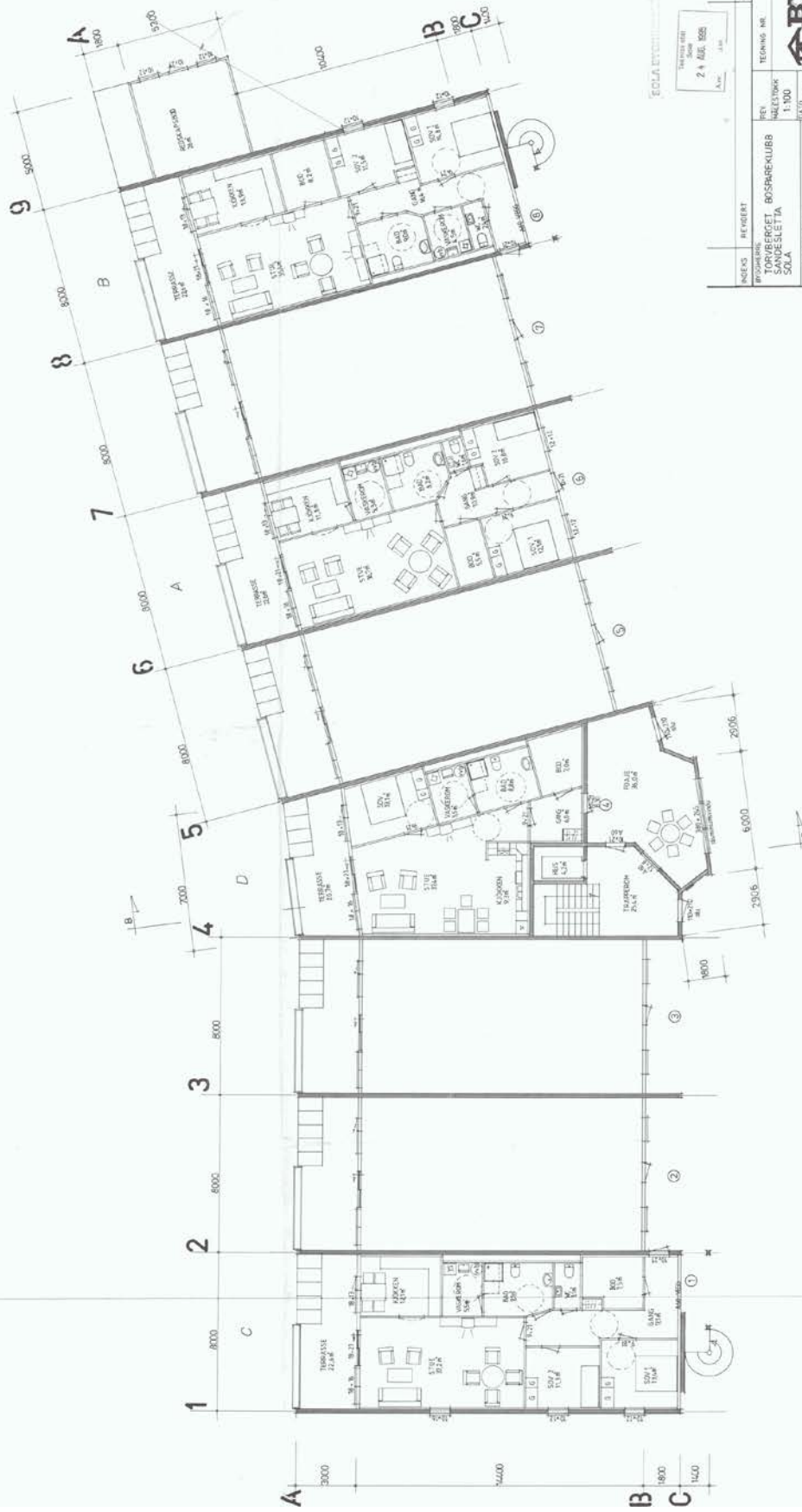
### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Detaljeringgrense
-  Renovasjonsanlegg
-  Bolig/tjenesteyting
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Friområde
-  Park
-  Videreføring av reguleringsplan

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





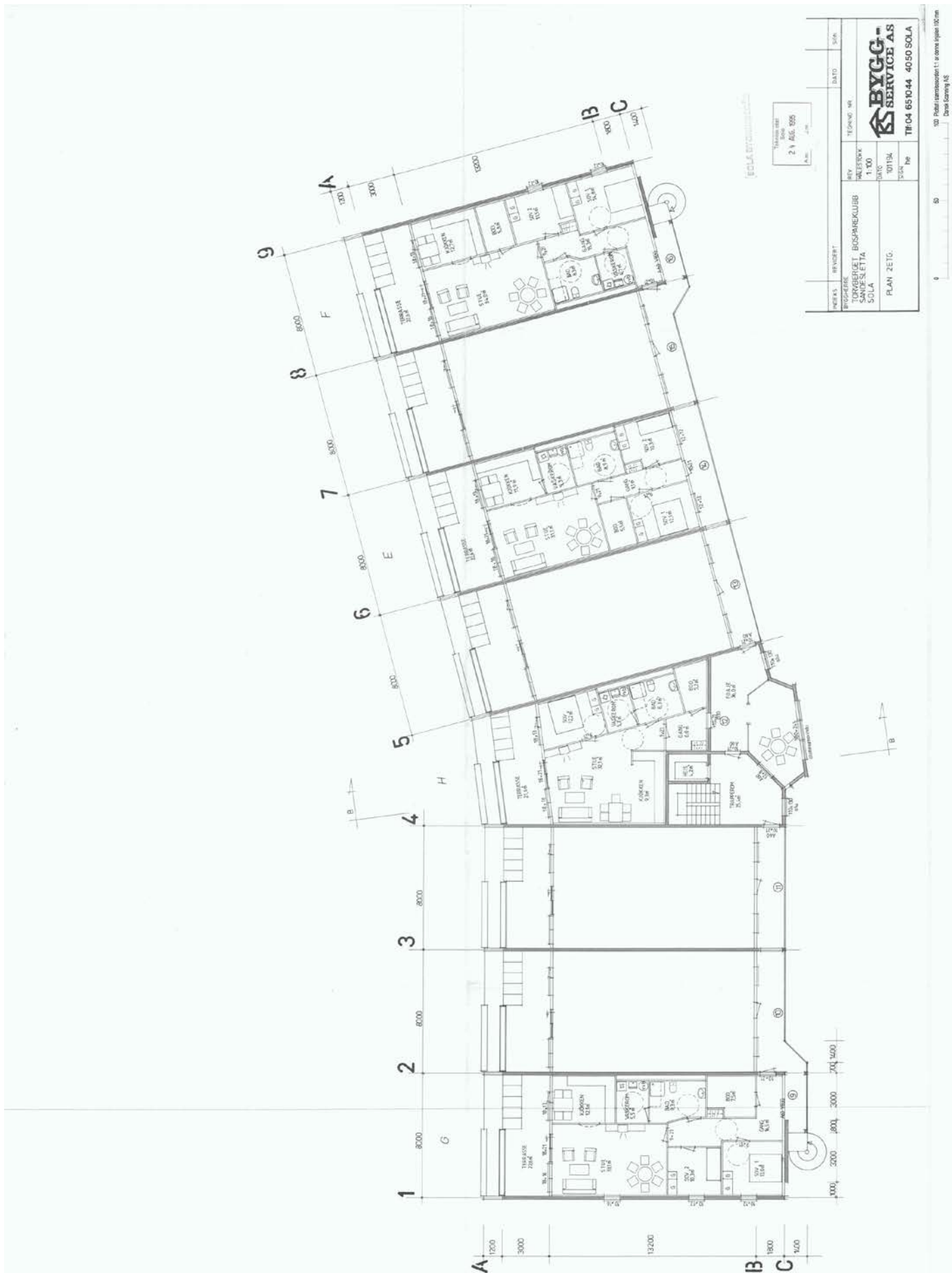
EGOLA ETTERNO

PROGETTO	DATA	SCALE
2008		1:100

INDICE	REPERTE	REV.	TECNIC. NR.
PROIEZIONE	PROIEZIONE	REVISIONE	PROIEZIONE
TORBERGET BOSPAREKLUBB		1-100	
SOLO GLESETTA			
PLAN 1.1 ETO.			



100 - Noortimäastoonen 1:1 erossa pikaan 10cm  
Jaan Sõnnik, AS

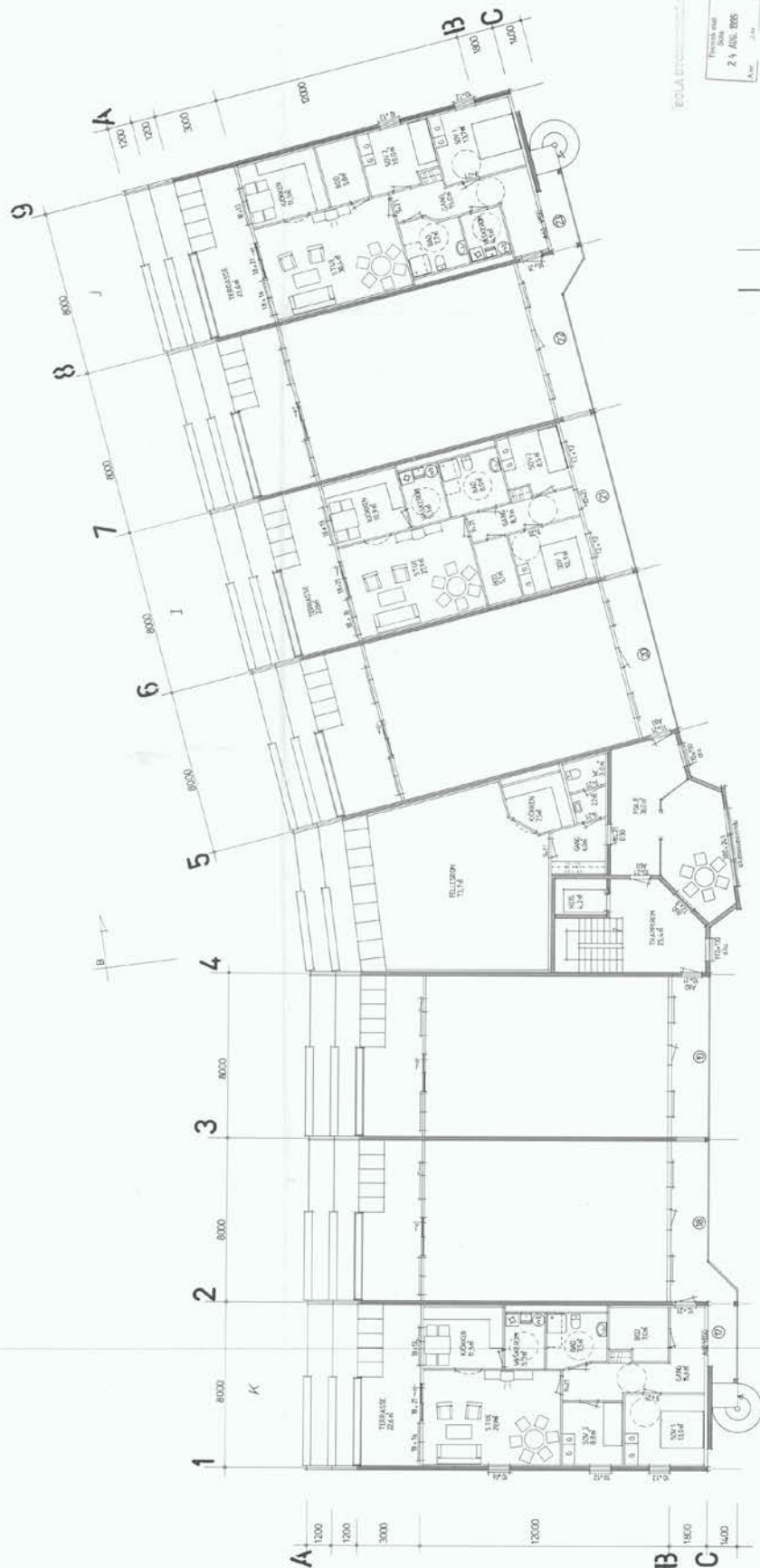


SOLA BYGG- & SERVICE AS

TEKNOLOGI  
2 1 465 058

HEKSEL	BYGGERT	TEKNOLOGI	DATE	SKALA
BYGGERIE	TORBERGET BOSPARKKUBB	4-LESTOCK		
	SANDESLETTA	100		
	SOLA	3013A		
	PLAN 2ETG.	1:50		
			TR04 651044	40:50 SOLA

100 Papper: A3 (format: 297 x 420 mm) / 1:50  
Dokument: 651044



SOOLA DT

Project name  
24 JUL 2005  
Date

INDEX	REVISION	DATE	SCALE
1	1		

KEY	TEKSTI NR
MÄÄLÖÖK	1:300
ETU	101194
SOO	
NUM	

BYGG-	SERVICE AS
TII04 655044 4050 SOLA	

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

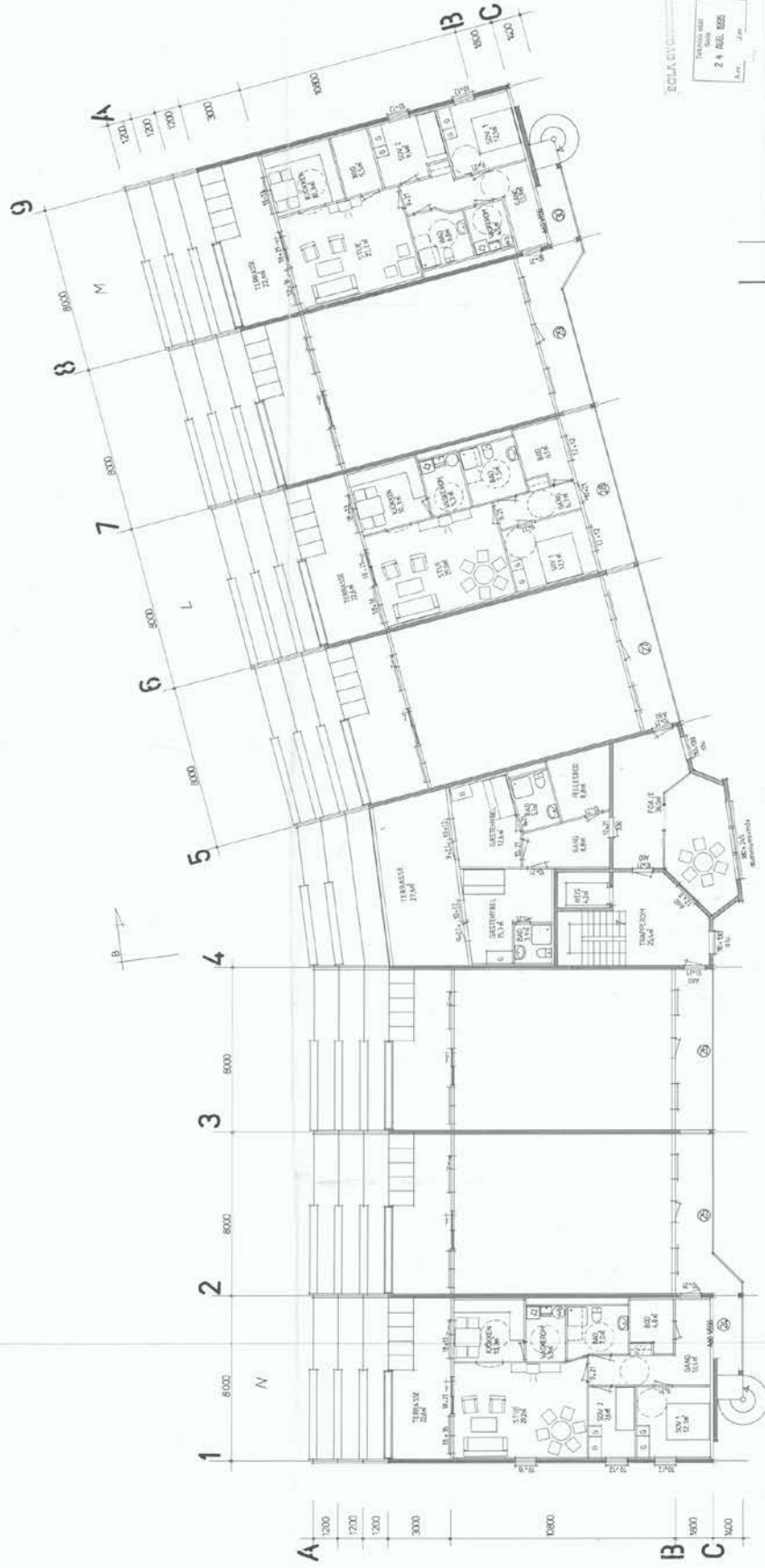
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200



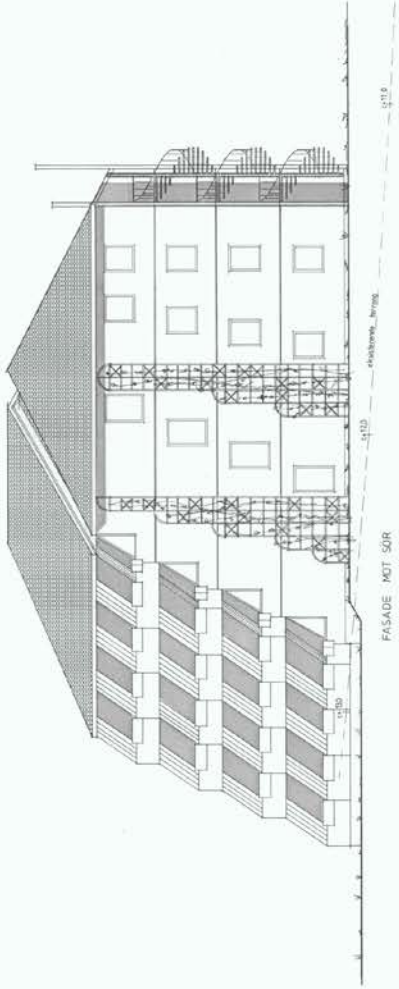
ECLAIR

Terminat  
24 AUG 2005  
Aur. Jm.

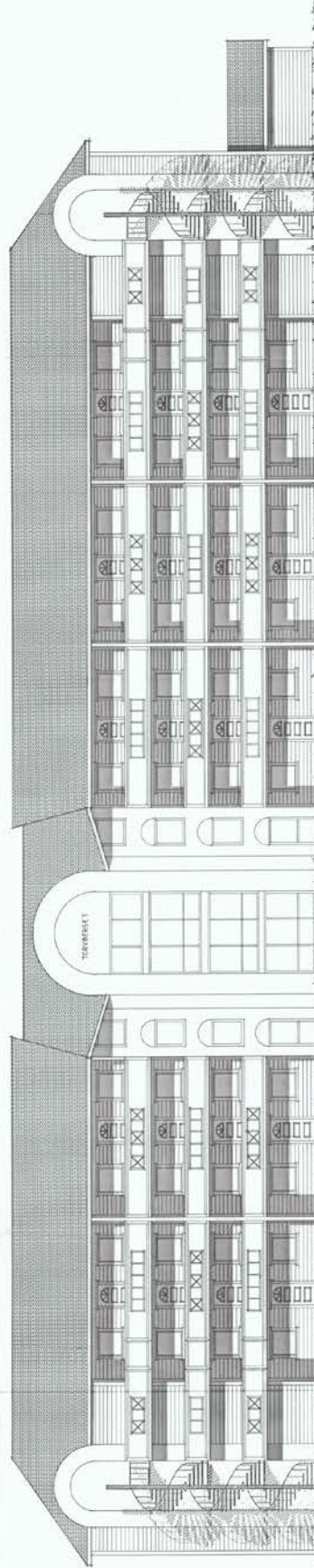
PROJEKT	RENDERIT	DATA	SCAN
BYGGVERNE	BYGGVERNE	TEDNING	AR
TORVBERGET BOKSREKLUBB	BYGGVERNE	BYGNUMMER	1-100
SANDESLETTA	SOLA	DATA	10/11/04
PLAN	4.ETG	BYGNUMMER	TR-04 6S1044 4050 SOLA



1:100  
Dens (Casting) AS



FASADE MOT VEST



FASADE MOT OST

afgjafroff 10/03

1:100

1:100

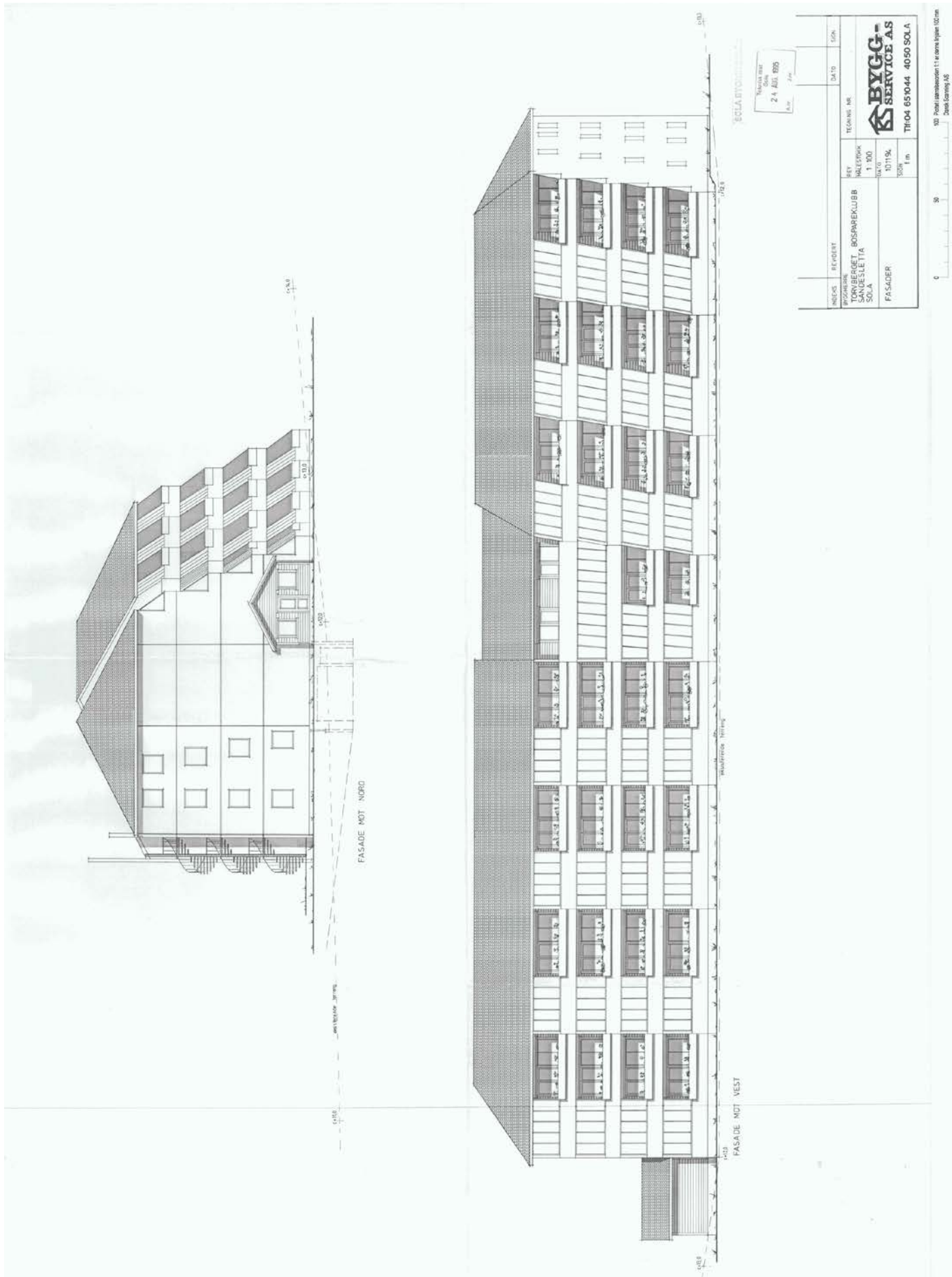
BYGG-Service AS

THINGUMS  
24. AUG. 2005

NR/STAKS	REVIJENT	NETI	TECHNING NR.	SKALA
BYGGIENINGUR	TÖRNBÆRDET, BOGSPREKLUBB	HELESTRÖKA		50/4
	SVANRISLETTA	1:100		
	SOLA	DAÞO		
FASADER		101194		
		100A		1m

**BYGG-SERVICE AS**  
TH04 051044 4050 SOLA

1 20 30 40 50 60 70 80 90 100  
1:1000  
100m



FASADE MOT NØRØ

FASADE MOT VEST

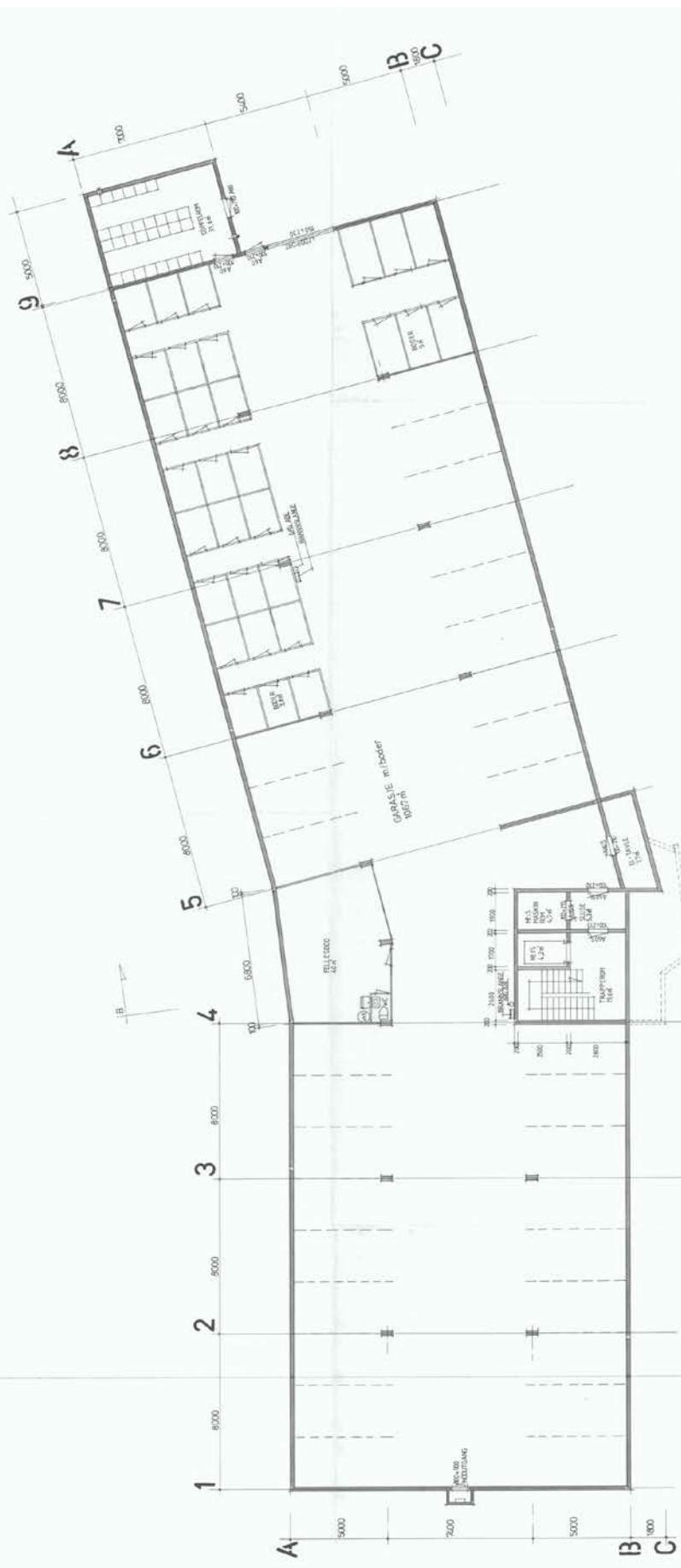
MINIFRISSE HØING

SOLA BYGGERI

Revisjon dato  
2 A. 03. 2025  
A. 01. 01.

INDEX	REKORDT	DATE	USA
BYGGERI		TEKNIK	HE
TORVBERGET BOSPAREKLUBB		BYGGERI	00
SANDESLETTA		BYGGERI	10196
SOLA		BYGGERI	1 m
FASADER		BYGGERI	TH-04 651044 4050 SOLA

0 30  
100. Postnummeret 11 er også lappet 10 cm  
Dato: 03/01/25

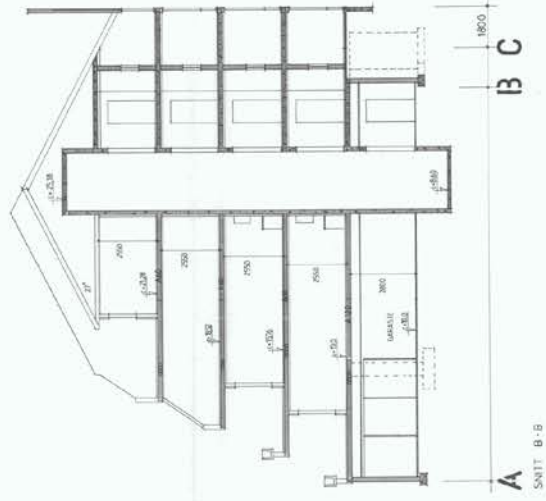
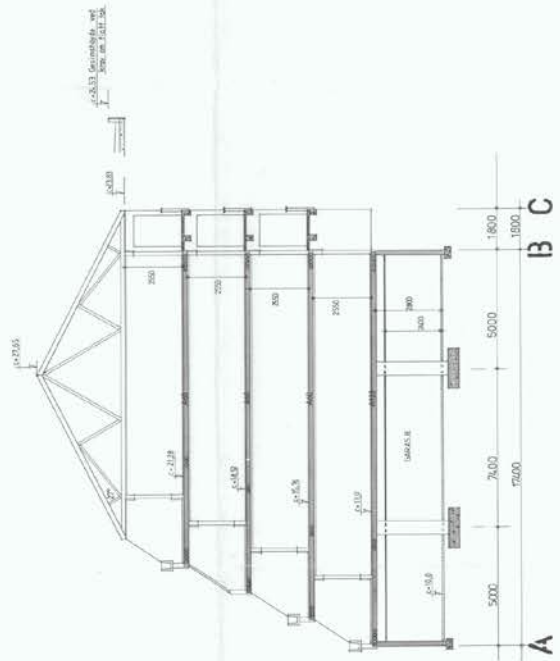


SCALA: 1/7000

Proj. n. n. n.	24. AUG. 1995
Aut.	
Disegn.	
DATA	DATA
SCALA	SCALA

A	REV. MODER	REV. MODER	REV. MODER	REV. MODER
INDEX	REVISIONI	REVISIONI	REVISIONI	REVISIONI
PROGETTO: <b>CONVENEZIONE BOSPARENCLUBB</b> <b>COMPLESSO CASERIO</b> <b>SOLA</b>				REVISIONI: 1.100 DATA: 10/11/94 AUT.
GARAGE: 6510.44 GARAGE: 4050.50				TRACCIA: he TRACCIA: he

100 Piani (dimensioni 1:1 e scala ripida 10:1)  
 Data: 24/08/95



SOLA BYGG

TEKNIK PLAN  
21. AUG. 1993  
A. M.

INNEKÄLLA	REVIDERT	BYGGNINGS NR	BYGGNINGS NR
BYGGNINGS	REVIDERT	BYGGNINGS NR	BYGGNINGS NR
TOMBERGET	BOSPARERKLUBB	MALESTRUK	1:100
SNITT A OG B	SNITT A OG B	BYGGNINGS NR	101194
		BYGGNINGS NR	4050 SOLA

BYGG-SERVICE AS  
Tlf: 04 651044 4050 SOLA

1:50 Hvert vannrett skille 1:10 verna bygger 100mm  
Dansk Learning AS





## SOLA KOMMUNE

Jnr:96015825/EOM  
Ark: L40  
Idnr:9500045

TEKNISK ETAT  
POSTBOKS 99 - 4050 SOLA  
TELEFON: 51 65 34 00  
TELEFAX: 51 65 34 02

Bygg-Service A/S  
Joavegen 48  
4050 SOLA

Sola, 4. desember 1996

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR TERRASSEBLOKK PÅ GNR. 33 BNR. 774, TORVBERGET BOSPAREKLUBB.

Med bakgrunn i befarung i ovennevnte bygg den 03.12.96 gis det herved midlertidig brukstillatelse i h.t. plan-og bygningslovens § 99.

Når nedenforstående arbeider er utført kan teknisk etat kontaktes for ferdigattest:

1. Alle leilighetene og gjesterom må utstyres med røykvarsler(e) og slokkeutstyr. Jf. byggetillatelse.
2. Vindu i foajé i 3 og 4 etasje må sikres forskriftsmessig. Jf. byggeforskriftenes kap. 43:23.
3. Kabelgjennomføring fra tavlerom i brannklassifisert bygningsdel må brannsikres forskriftsmessig.
4. Det må oppsettes ledelys i garasjeanlegget. Jf. byggetillatelse.
5. Forstøtningsmur ved nedkjørsel til garasjeanlegget må sikres med rekkverk.
6. Åpninger mellom rekkverk i nødtrapp og bygget må reduseres til maks 10 cm. Jf. byggetillatelse.
7. Ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget må reguleres slik at innholdet av eksos ikke bli skadelig høyt.
8. Det må dokumenteres at heisen er godkjent av heiskontrollen.
9. Ett sett ajourførte tegninger (fasade/plan) for hele bygget må innsendes.
10. Utfyllt inspeksjonskort må innsendes av ansvarshavende.

Med hilsen  
TEKNISK ETAT

Oskar Goa  
teknisk sjef

Svein Arvid Andersen  
seksjonsleder

Saksbehandler: Eli Osaland Muis



# Sola kommune

Adresse: Rådhusvegen 21, 4050 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Utskriftsdato: 02.11.2024

## Planopplysninger

EM §6-7      Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt      Kilde: Sola kommune

<b>Kommunenr.</b>	1124	<b>Gårdsnr.</b>	33	<b>Bruksnr.</b>	774	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	12
<b>Adresse</b>	Sandesletta 100, 4055 SOLA								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202201		
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sola 2023-2040		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	03.10.2024		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1124/dokumenter/10042/KP%20bestemmelser%20KS%2003.10.24.pdf">https://www.arealplaner.no/1124/dokumenter/10042/KP%20bestemmelser%20KS%2003.10.24.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	5 734 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H130	
	<b>KPSikring</b>	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	
	<b>Delareal</b>	5 734 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H220	
	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442	
	<b>Delareal</b>	5 733 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse, Nåværende	

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0241
<b>Navn</b>	Torvberget øst terrasseblokk syd for Sola servicesenter
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.12.1995
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1124/dokumenter/9050/Gjeldende_bestemmelser_0241.pdf">https://www.arealplaner.no/1124/dokumenter/9050/Gjeldende_bestemmelser_0241.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 5 733 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

<b>Id</b>	202406
<b>Navn</b>	Detaljregulering bofelleskap Sandestubben 1.
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering

<b>Id</b>	0551
<b>Navn</b>	Områdeplan for Sande
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Områderegulering

# Nabolagsprofil

Sandesletta 100 - Nabolaget Solakrossen - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

Sandesletta Linje 7, 41, X50, 58, N86	2 min 0.1 km
Stavanger Sola	7 min
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	11 min 7.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 12.4 km

## Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 315 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 527 elever, 28 klasser	23 min 1.7 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	26 min 2 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	21 min 1.7 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	19 min 1.4 km
Jåttå videregående skole	9 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



## Opplevd trygghet

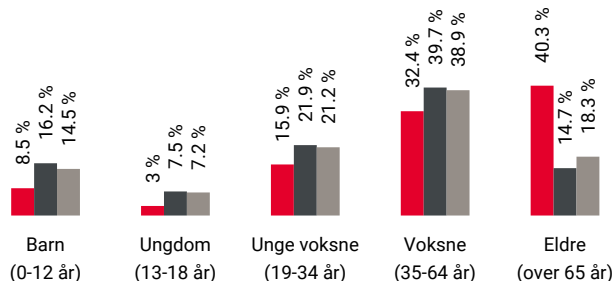
Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Sande barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Stemvegen Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 0.6 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 91 barn	12 min 0.9 km


## Dagligvare


Joker Brustadbua Sola Søndagsåpent	7 min 0.5 km
Coop Mega Sola Post i butikk, PostNord	12 min 0.9 km





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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Gateparkering  
Lett 90/100



 Matvareutvalg  
Stort mangfold 88/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 87/100

## Sport

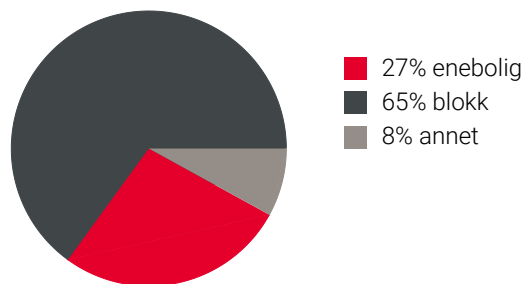
 Sola sandhåndballbane 5 min   
Ballspill 0.4 km

 Skadberg skole - ballbane 8 min   
Ballspill 0.6 km

 Vår Energi Arena Forus 5 min 

 Toppform treningssenter 7 min 

## Boligmasse

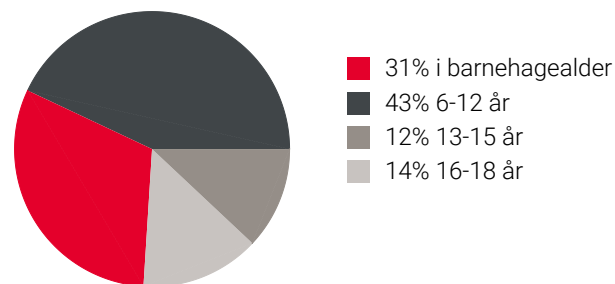


## Varer/Tjenester

 Tvedtsenteret 8 min 

 Boots apotek Sola 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

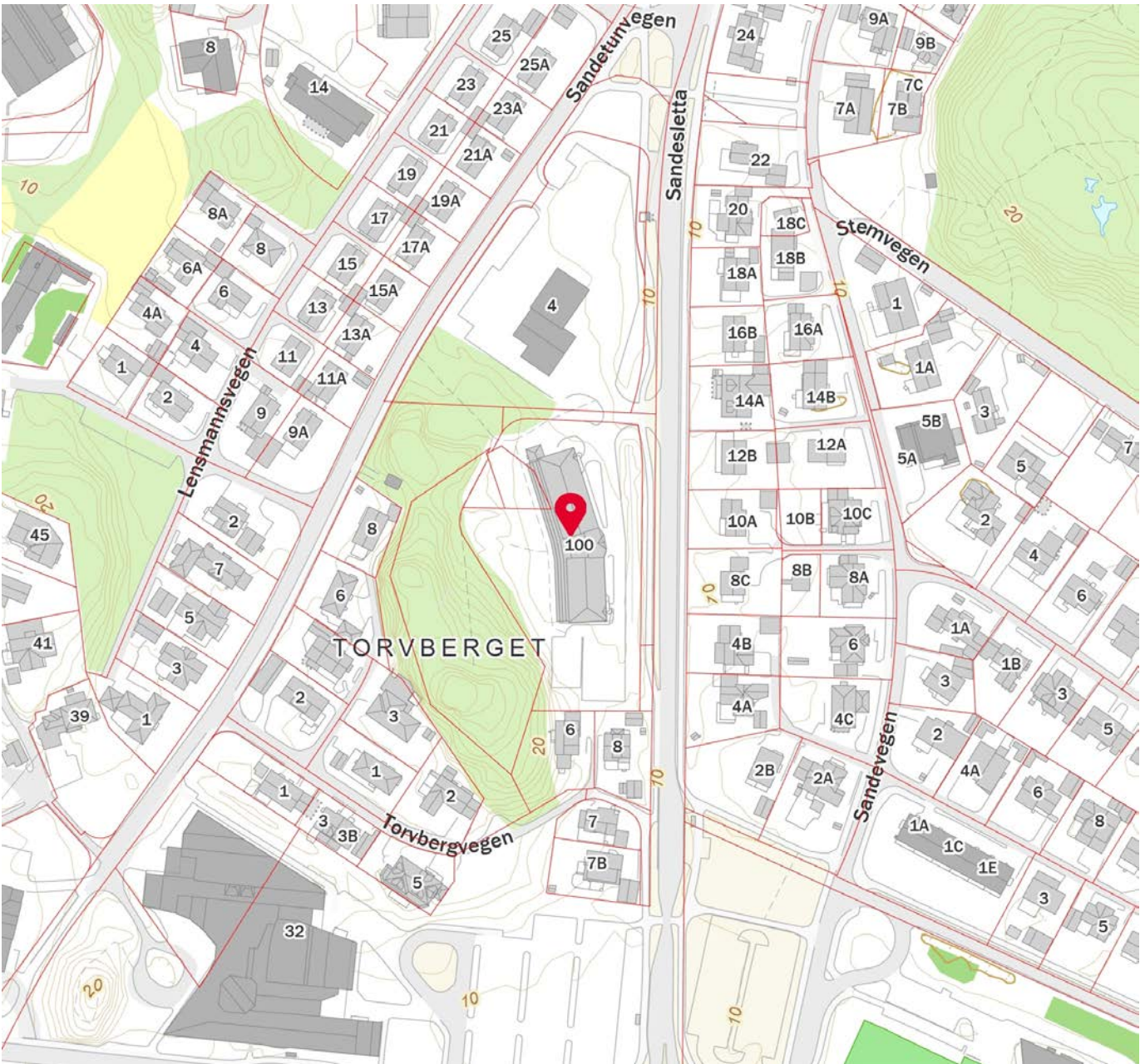
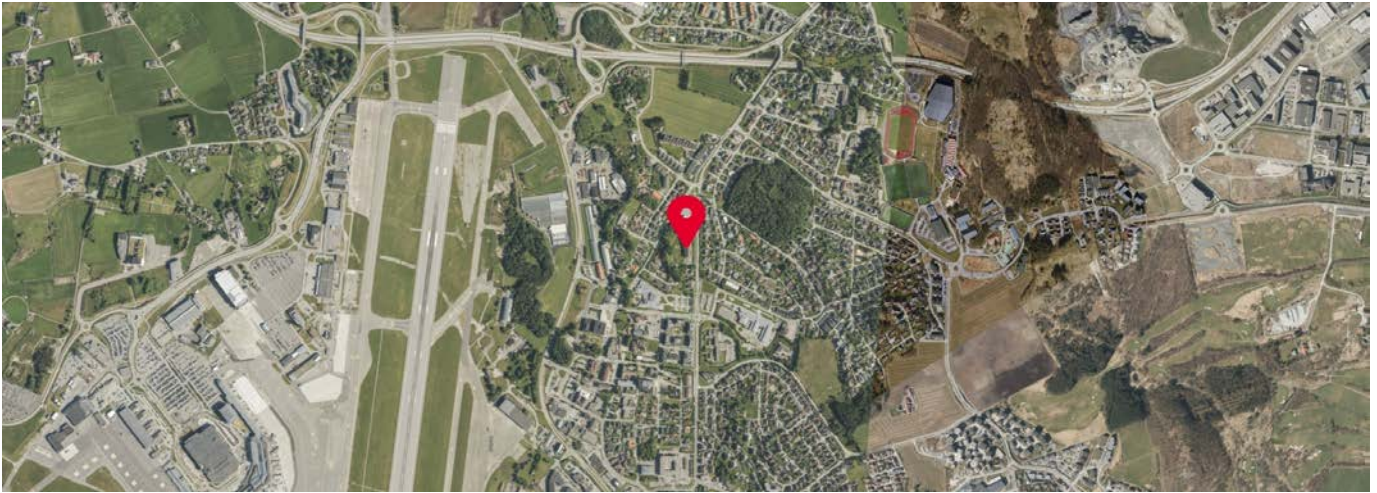


0% 61%

 Solakrossen  
 Stavanger/Sandnes  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	15%	4%



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



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

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

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

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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


**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://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](mailto: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:** Sandesletta 100, leil 12  
4055 SOLA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Målfrid Tjora

**Telefon:** 905 57 527  
**E-post:** malfrid.tjora@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