

Solsletteveien 25B



Velkommen til

Solsletteveien 25B



Salgsoppgaven produsert 6. februar 2025

Auglend

Rekkehus med barnevennlig og sentral beliggenhet | Solrik, lun og skjermet terrasse | Felles utvendig parkering

Prisantydning	3 350 000,-
Fellesgjeld	408 548,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	3 768 111,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 034,-
BRA-i	117 kvm
Totalt BRA	117 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1960
Megler	Carl-Åge Herrem
Telefon	917 46 616
E-post	c.herrem@nordvikbolig.no


PÉTALES
D'AMOUR


PÉTALES
D'AMOUR



Kort fortalt

Solsletteveien 25B er et rekkehus med fin plassering i et attraktivt område i nærhet av skole og barnehage. Sentralt beliggende med kort vei til UiS, SUS, turområder, bussavganger og dagligvarebutikker.

- Entrè med plass til og henge fra seg yttertøy
- Kjøkken med skap- og benkeplass
- Romslig stue med vedovn
- Solrik og skjermet terrasse på 28 kvm
- Tre soverom
- Bad med renoveringsbehov
- Innredet kjeller- tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold
- Vaskerom og toalettrom i kjeller
- Felles parkeringsplass
- Kort vei til dagligvarebutikk, Kiwi ligger et steinkast unna boligen
- Fotballbane og lekeplass for de minste i umiddelbar nærhet
- Flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes

Arealer og innhold

BRA-i:	117 kvm
Totalt BRA:	117 kvm
TBA:	28 kvm

Beskrivelse

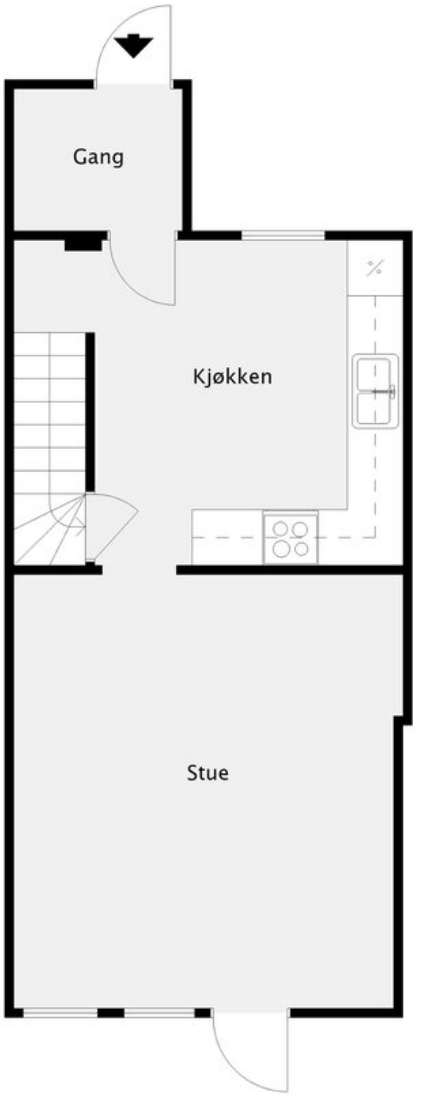
Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Gang, trapp, vaskerom.
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entrè/gang, trapp, kjøkken og stue.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Trapp, gang, tre soverom, bad.
Total BRA: 38 kvm.

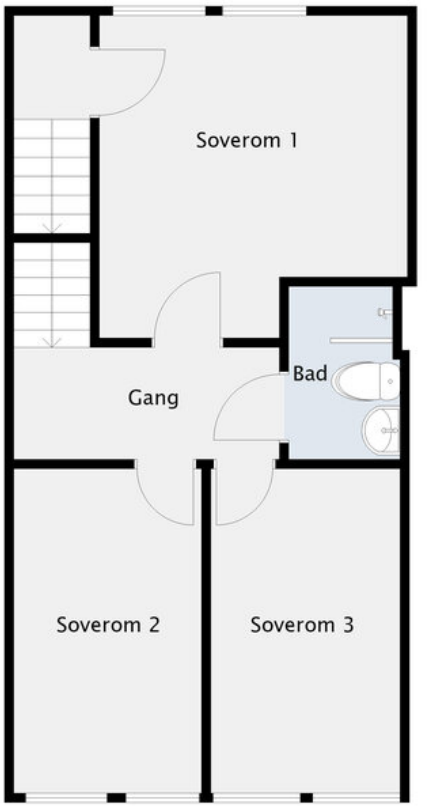
Solsletteveien 25b,

1. Etg.



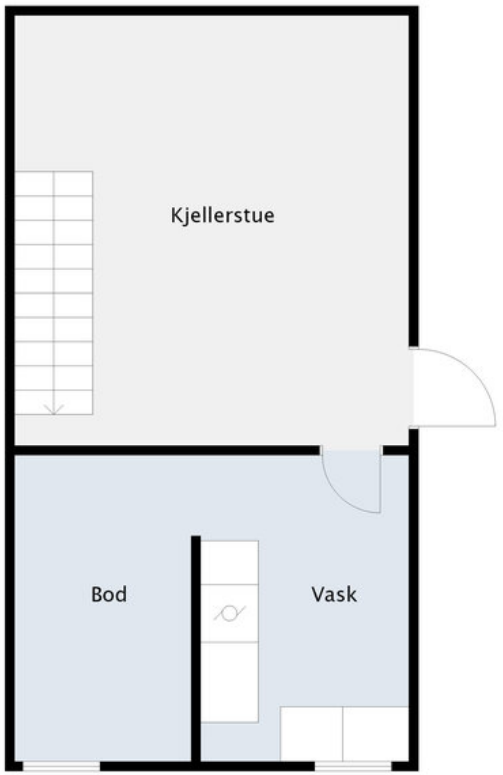
Solsletteveien 25b,

2. Etg.



Solsletteveien 25b,

2. Etg.




PÉTALES
D'AMOUR




































B



Informasjon

Solsletteveien 25B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0019/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Solsletteveien 25B, 4019 STAVANGER
Gnr 57, bnr 157 i Stavanger kommune
Andelsnr 60 i Borettslaget Solsletta, org.nr. 951194824

Selger
Kristian Aalberg

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)
408 548,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 758 548,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 768 111,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 777 411,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 117 kvm
Totalt BRA: 117 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:

BRA-i: 37 kvm. Gang, trapp, vaskerom.
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entrè/gang, trapp, kjøkken og stue.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Trapp, gang, tre soverom, bad.
Total BRA: 38 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Der gjøres oppmerksom på at rom i kjeller ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold. Det gjøres oppmerksom på at trapp til loft er tatt med i arealet. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet. 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.
Areal målt i kjeller 37, 7 m2. Takhøyde målt i gang kjeller 1, 99 m. Areal målt i 1 etasje 41, 8 m2. Takhøyde målt i stue 2, 36 m. Terrasse/platting på bakke 28 m2. Areal målt i 2 etasje 38, 3 m2. Takhøyde målt i gang 2 etasje 2, 32 m.

Solforhold

Sørvendt terrasse med gode solforhold.

Innhold

Kjeller : Gang, trapp, vaskerom.
1. etasje: Entrè/gang, trapp, kjøkken og stue.
2. etasje: Trapp, gang, tre soverom, bad.

Det gjøres oppmerksom på at rom i kjeller ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold. Det gjøres oppmerksom på at trapp til loft er tatt med i arealet.

Standard

Huset har en etterspurt beliggenhet hvor både voksne og barn vil trives. Her er det svært barnevennlig med stor, flott lekeplass like utenfor huset. Det er kort vei til skoler og barnehager, turområder, butikker og ikke minst er det enkelt å komme seg til Stavanger, Sandnes, Forus og Sola.

Fra inngangsparti kommer man inn i entré/gang med plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Det er god plass til sofagruppe og tv- benk i stuen. Fra stue er det utgang til terrasse på hele 28 kvm. Terrassen ligger sørvendt med meget gode solforhold.

Kjøkken ligger adskilt fra stuen. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Det er integrert koketopp og stekeovn som medfølger i handelen. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til spisebord.

I boligens 2. etasje er det totalt tre soverom. Alle soverommene er av god størrelse.

Bad i 2. etasje er innredet med vask i seksjon, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Det er behov for totalrenovering av badet.

Kjeller var opprinnelig vaskerom og bodrom. I dag er det innredet med kjellerstue. Det gjøres særlig oppmerksom på at rom i kjeller ikke tilfredsstiller krev til rom for varig opphold. Det er i tillegg vaskerom med videre tilkomst til en innvendig bod. Vaskerom i kjeller har behov for totalrenovering.

Utvendig felles parkering.

Innvendige overflater:
Kjeller. Laminat på gulv. Trepanel på vegg og tak.
1 Etasje. Fliser, laminat og parkett på gulv. Trepanel og takplater 60 X 120 i tak. Trepanel og malte flater på vegg.
2 Etasje. Gulv-plank på gulv. Takplater 60 X 120 og malte flater i tak. Malt vegg.

Parkering

Felles utvendig parkering.

Modernisering og påkostninger

2012 - byttet vindu og ytterdører.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- X

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Plate/såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker som er pusset.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 3 lags glass. Saltak tekket med takstein.

KONLUSJON
Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmurs-plast

ble først tatt i bruk
på 70-tallet. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som
kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Vurderingen er foretatt med
utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en
bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den
begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.
MERKNAD
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.
Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år.
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi
datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og
drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.
Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i bod.
Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader
Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra
grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på
utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk
fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.
Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.
Borettslaget organiserer utvendig vedlikehold og eventuelt behov for tiltak.

Grunnmur og fundament
TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.
Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas.
Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall
20 – 30 år.

Yttervegger
Noen sprekkdannelser i panel grunnet normal uttørking.
Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og lufting blir redusert.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord/skjøt på kledning
TG 2.
Kledningen er ellers visuelt kontrollert til å være i god stand alder tatt i betraktning TG 1.
Det ble søkt etter fukt på tilfeldige steder ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede
fuktmålinger.
Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)
Det registeret fuktskjolder på su-tak. Årsak kan være utett damp-sperre/plast/loftsluke slik at var
luft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det registreres svertesopp/muggsopp i undertak.
Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.
Ingen inndekning av hjenomføring i sutak. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig
vind og regnvær. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.
Det anbefales å etablere luftespalte mellom vegg (langvegg) og su-tak.
Manglende eller utilstrekkelig luftespalte mellom isolasjon og yttertak kan føre til redusert
ventilasjon på kaldloftet. Dette kan potensielt skape problemer med fukt og kondens. Det er viktig å
inspisere loftet regelmessig for tegn på fukt eller mugg. Årlige kontroller anbefales for å oppdage
og utbedre eventuelle problemer tidlig. Lufting i skråtak over innredet del er ikke tilgjengelig og
lufting er ikke kontrollert TG - IU.

Renner og nedløp
Drypp fra renner kan forekomme. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av
forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje og alder.
Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Takkonstruksjon
Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra kaldt loft.
Noe svai/sig i takkonstukseon er observert fra kaldt loft.
TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter og alder.
På boliger av denne alder vil det ikke være unormalt med borebille(morr i konstruksjon.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering
på loft og isdannelse på taket.

Taktekking
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen
begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det
ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en
besiktigelse på taket kan avdekke.
Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.
TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt
er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking.
Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år.
Utvendige beslag 15 -
35 år.

Det anbefales årlig kontroll av taktekking.
Halvårlig rensk av nedløpsrør.

Utstyr på tak
Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak til pipe er montert.
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen
sikres for nedfall som kan føre til skade.
Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Ildsted/Skorstein
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa
kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Skorstein over tak er
inspisert fra bakke og beslag er ikke kontrollert. Synlige sprekker på pussede flater på vegg ved
vedovn TG 2. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra
bakke. Pipe er dekket med beslag over tak. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og
ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å
vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken- Overflater
Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.
Kjøkkeninnredning med ramme på fronter.
Ekstra høyde på overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert koketopp.
Integrert steikeovn.
Frittstående oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
TG 2 kjøkken på grunn av blant annet svelling/fuktskade på benkeplater. Noen skapdører henger.
Fremstår ellers med normal slitasje.
Bytte benkeplater kan vurderes.

Kjøkken- Avtrekk
Avtrekk over steke-sone er defekt.
Det må påregnes å bytte avtrekk over steke-sone.

Avløpsrør
Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år.
Utvendig stikkledning er ikke vurdert. I forbindelse med oppgradering av vaskerom må det
påregnes bytte av sluk og avløpsrør. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør

ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er
montert etter gjeldene standard.
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

Vannledninger
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Elektrisk
Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av
en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Bereder er over 20 år gammel. TG 2 bereder på grunn av alder.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
Bereder er tilkoblet strøm med skjøteledning. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer
må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig
stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å
bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Rom under terreng
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.
Rom i kjeller er ventilert med åpnings-vindu. Spalte-ventil i vindu. Ventil i bod.
Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader TG 3.
I bygninger av denne alderen må det kunne antas at det ikke er benyttet diffusjon sperre mot
grunn. Dette kan resultere i at vann/fukt kan trekkes inn i betongen/konstruksjon.
Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for
eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent
fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde

mindre enn 20
vektprosent fukt.
Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner
med god utlufting. Det anbefales fortsatt å bruke avfukter i kjeller som bidra til å redusere
luftfuktigheten.

Etasjeskille og gulv på grunn
Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 1, 6 cm.
Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 2 cm.
Ved enkel nivellering i 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 3 cm.
Stedvis noe knirk TG 2.
Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver
etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for
ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt
avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30
mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes,
avhengig av alder, type etasjeskiller etc.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller.
Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av
underlaget, må tiltak påregnes. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke
nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid
for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.
Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak
anbefales.

Trapp
TG 3 trapp på grunn av rekkverk mangler mellom 1 og 2 etasje.
Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Våtrom: Vaskerom.
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våt-sone.
Våt-sone bak vaskemaskin går mot yttervegg i betong er ikke kledd igjen.
Vaskerom er bygget etter byggemåte fra byggeår uten membran, fall og ventilasjon.
Renovering må påregnes for å nå dagen krav til våtrom.
Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med
forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. S Alternativ montere automatisk vannstoppesystem.
Prisoverslag er sjablongmessig og med belegg på gulv.

Våtrom: Bad.
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.
TG 3 settes på bakgrunn gulv har motfall (fall fra sluk).
Ved dusjing/annet lekkasjevann vil det bli liggende igjen noe vann på gulv.
Det er ikke membran på vegg i dusj-sone.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med
forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.
Det gjøres oppmerksom på at membranen er i slutten av sin forventede levetid og ved videre bruk
av badet, anbefales det å installere tett dusjkabinett. Prisoverslag er sjablongmessig og for belegg
på gulv og baderoms-panel på vegg. Bad er i dag oppvarmet med panelovn.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ventilasjon
Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.
Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 6 stk. TG 3 og 14 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Bom (hulrom under) på noen fliser i entre TG 2. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
ukjent - ukjent
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt

frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Kjeller. Elektrisk.
1. Etasje. Elektrisk. Vedovn i stue.
2.Etasje. Elektrisk. Panelovn på bad.

Fastmonterte varmekilder som var i boligen under visning medfølger i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 034,- pr. mnd.
Inkluderer: Styrehonorar, avskrivninger, forretningsførerhonorar, tilleggstjenester forretningsfører, revisjonshonorar, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, tv og/eller internett, utvendig forsikringer, kommunale avgifter, kontingent boligbyggelag og administrasjonskostnader.

Felleskostnader: kr. 5 959,-
Tillegg utbygg kr. 75,-

Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) (300,00 i Feb. 24)

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 952 135,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 808 541,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox.

Borettslaget

Om borettslaget

- 206 leiligheter, de fleste rekkehusleiligheter.
- Oppdelt i 12 grupper som egne økonomiske enheter med budsjett/regnskap og en gruppekontakt fra styret.
- Eget regnskap som inngår i borettslagets fellesregnskap.
- Oppdaterte vedtekter og ordensregler finnes på borettslagets hjemmesider: www.solsletta.no. Dyrehold tillatt forutsatt søknad og godkjenning.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- Borettslaget eier 22 garasjer for utleie til andelseierne. Interesserte kontakter styret. For gruppe 6 er det knyttet en garasje til andelen.
- Trasseen til den planlagte sykkelstamveien vil komme mellom motorveien og Polarveien. Dette vil medføre endringer av parkeringssituasjonen i borettslaget. For mer info kontakt styret.
- Borettslagets styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive

boligspekulasjon.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.

Erversprosess med Statens Vegvesen
Styret i borettslaget signerte avtale med Statens Vegvesen den 21. januar 2024. Viktigst for styret var å sikre eiendomsrett og bruksrett til parkeringsplasser i området når sykkelstamvegen er ferdigstilt. Styret har oppnådd gjennomslag for sine krav, og tilbakeføring av områder samt erstatning er i samsvar med styrets ønsker.

Tilbud og plan for parkering og ladeanlegg
Styret har i perioden vært i forhandlinger med 3 leverandører for ladeanlegg, styret valgte i januar å ta bort 1 av disse da de hadde en modell som i drift klart ville vært
dyrest for andelseiere. De 2 siste leverandørene er i skrivende stund i sluttfase med avklaringer rundt detaljer i kontraktene.

Tilbud for ladeanlegg i utleiegarasjer
Utleiegarasjene er egen avdeling i regnskapet og styret ønsker en opsjon med løsning som er adskilt fra resten av ladeanlegg for å kunne regnskapsføre utgifter og drift for disse i rett avdeling. Dette er i stor grad grunn for at styret måtte gå en siste runde med leverandører.

Forsikring, pris og muligheter for besparelse.
Forsikring er dyrt, borettslagets forsikring øker i takt med skadesaker. Forsikringen koster borettslaget nå ca 1,5 million i året. Styret ser på mulige måter å spare inn og få ned
premien. For å få ned premien uten å ha en dårligere forsikring må antall skadesaker som meldes til forsikringsselskapet ned. Styret har økt egenandelen fra 10 000,- til 20 000,- Dette vil få bort en del av de mindre skadene (men borettslaget må fortsatt dekke disse). Styret har vurdert å legge egenandel på andelseiere og da spesielt på skader som kan vurderes som «selv forårsaket»/uaktsomt. I denne omgang har styret ikke innført dette, men det vurderes fortløpende. Forsikringen har diverse rabatter man kan oppnå, men ved disse kommer en del krav. Styret har i den sammenheng vurdert: El-kontroll: Styret må gjennomføre el-kontroll i alle enheter og avvik må utbedres før rabatt. Vannsjekk: Styret må gjennomføre vannsjekk i alle enheter og avvik må utbedres før rabatt. Vannstopper: Styret må installere godkjent vannstopper i alle enheter før rabatt. Rabattene vil være gjeldene i 5 år når krav er fullbyrdet.
Utførelse av slike kontroller og arbeid har en del usikkerhet i seg med for eksempel. Elkontroll og vannsjekk. Hvem skal utføre eventuelle avvik – borettslag eller andelseier. Hvor mange avvik blir funnet osv. Kostnaden ved gjennomføring blir derfor veldig usikker og da også en eventuell besparelse. Styret ser dog på muligheter for å installere vannstopper i alle enheter og vurderer dette videre.

Energikrav og takbytter
Styret har i perioden innhentet en «Behovsvurdering av energikartlegging» fra BATE.
Rapportens konklusjon gjengis her:
« Vår vurdering er at det ikke er økonomisk fornuftig å gjennomføre en fullstendig energikartlegging på nåværende tidspunkt. En ny vurdering bør foretas når EUs bygningsenergidirektiv er implementert i norsk regelverk. Bygningsmassen er ifølge våre opplysninger oppført i ca. 1960, hvor det ble utført større oppgradering av bl.a. fasader, vinduer og dører i perioden 2010 til 2014. Bindingsverkvegger ble isolert i eksisterende hulrom. Gavlvegger i mur ble etterisolert og pusset. Yttertak i gruppe 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11 og 12 ble antageligvis skiftet på midten av 80-tallet / tidlig 90-tallet. Yttertak i gruppe 1 og 2 ble byttet i 2018 / 2019 og gruppe 7 og 8

skiftet i 2016. Borettslaget kan derimot vurdere en kartlegging av tiltakene under. Disse vil være et rimeligere alternativ til en fullstendig energikartlegging.

- Etterisolering av bjelkelag mot kaldt loft
- Etterisolering av vegger under terreng (bør utføres når drenering fornyes)
- Montering av balansert ventilasjon
- Montering av solceller»

HMS-arbeid:
Styret har i perioden gjennomført årlig HMS-gjennomgang, samt foretatt en revisjon av risikovurdering. Det gjennomføres regelmessige egenkontroller av felles lekeplass og årlig faglig kontroll av denne. Gruppekontakter skal gjennomføre egenkontroller av sine grupper 2 ganger årlig. Egenkontroller er gjennomført og avvik følges opp. I lavblokkene utføres det i tillegg årlig brannkontroll.

Styrets planer fremover
Sykkelstamvegen - Parkering - Ladeanlegg
Arbeid starter opp tentativt i månedsskifte april/mai, styret vil i anleggsperioden måtte følge opp dette arbeidet og kontrakt inngått med Statens Vegvesen.

I skrivende stund er det ikke gjort en avtale med en entreprenør for ladeanlegg men dette arbeidet er i sluttfasen. Parkeringsplanen vil gi nok plasser til at alle kan få tildelt én plass hver hvor de da kan koble seg på et fellesanlegg. Planen omfatter at det blir opprettet nye parkeringsplasser, alle kostnader rundt parkeringsplasser og fellesladeanlegg vil bli fordelt likt på alle andeler.

Styret arbeider også med å få til en løsning hvor det etableres ladeanlegg for utleiegarasjene. Samtidig som det legges inn strøm og etableres ladeanlegg, vil styret sette inn portåpnere.

Valg av felles ladeanlegg og fordeling/plassering av parkeringsplasser til andelseiere er styrets ansvar og vil bli en del av arbeidet styret vil gjennomføre i tiden som kommer. Det er egen sak hvor styret ber om fullmakt for omdisponering av områder til parkering for å skaffe de tre siste plassene som trengs for at alle skal ha mulighet for parkering i rimelig nærhet. Går disse ikke gjennom vil det fortsatt være plass, men styret må da velge tre andeler som får en lengre spasertur til sin parkeringsplass.

Løpende vedlikehold
Styret utfører løpende vedlikehold av boliger og sørger for at dette blir gjennomført fagmessig og samtidig holde kostnadene lavest mulig.
Styret vurderer fortløpende tak for de gruppene som ikke har byttet disse og ser på dette i sammenheng med energikrav som kommer. Oppfølging av løpende avtaler
Løpende avtaler følges jevnlig opp og vurderes av styret. Borettslaget er medlem av sikringsordning i BBL Finans.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. I henhold til burettslagslova tar dette inntil 20 dager å avklare fra melding om salget er gitt borettslaget. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 408 548,- pr. 03.02.2025

Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2025: 2.57% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 03.02.2025: 9 805 153
Andel av saldo: 408 548
Første termin/første avdrag: 30.07.2019 (siste termin 30.07.2044)
Fastrente 01.07.16 i 20 år
Rekke IV,Fastrente 01.07.16 i 20 år

Borettslaget er medlem av sikringsordning i BBL Finans.

Fellesformue

Kr 53 240,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Hva skjer i sameiet / borettslaget:

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold tillatt forutsatt søknad og godkjenning.

Borettslagets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. SP0002056678

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 080 kvm (Eiertomt)
Lett skrånet tomt. Felles eiet.
Boligen disponerer uteareal med terrasse/platting på bakke.

Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller mindre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt

adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Tilbaketrukket beliggenhet i rolig tun uten gjennomgangstrafikk.

Beliggenheten på Saxemarka/Auglend er først og fremst meget sentral. Det er kort avstand til nærbutikker, kjøpesenter, skoler og barnehager. I fin avstand finner du både Universitetet og sykehuset, så området er perfekt om du studerer eller jobber på SUS. Gode bussforbindelser kan også raskt ta deg til både Stavanger, Madla og Sandnes. Ca. 15 minutters spasertur til Kilden kjøpesenter og ca. 30 minutters spasertur til Stavanger sentrum.

Flotte turområder som Mosvannet og Sørmarka.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.12.1959.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 21.01.1958

Det gjøres særlig oppmerksom på følgende avvik i kjeller. Gang, vedbod og matbod er fjernet og det er i dag innredet ett rom i kjeller. Dette er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktige tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Det er åpent mellom vaskerom og bod i kjeller. Det er tatt bort vegg mellom gang og kjøkken i 1. etasje.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

I reguleringsplan "Motorveg Nord-Jæren parsell Madlaveien - Hinna" - ID 489 - datert 27.02.1967 er eiendommen er regulert til offentlig trafikkområde.
I reguleringsplan "Arbeidsgården"- ID 371- datert 02.07.1958 er eiendommen regulert til frisiktsone, boligbebyggelse, parkering, gangareal og gate med fortau. Eiendommen rammes også av detaljreguleringsplan "Sykkelstamvegen Schancheholen - Sørmarka. Hillevåg bydel"- ID 2507- datert 09.05.2016 hvor det er avsatt areal til frisiktsone, boligbebyggelse og gate med fortau.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" - ID KP 2023-2040 - Ikrafttredelse 11.11.2022 som er avsatt til boligbebyggelse, friområde og vei.

Regulering under arbeid:
Id 2765
Navn Sykkeltiltak i Auglendsveien
Plantype 35 - Detaljregulering
Status 1 - Planlegging igangsatt
Forklaring: Bedre syklistenes framkommelighet, sikkerhet og komfort på hovednett for sykkel. Sikre kobling mot eksisterende sykkelløsninger og den fremtidige Sykkelstamveien. Trasseen til den planlagte sykkelstamveien vil komme mellom motorveien og Polarveien. Dette vil medføre endringer av parkeringssituasjonen i borettslaget. Det vil forekomme byggestøy i byggeprosessen.

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i de gjeldende planene og hvilken betydning disse har for eiendommen. Gjeldende planbestemmelser kan oversendes ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/57/157:
01.09.1959 - Dokumentnr: 3026 - Best. om vann/kloakkledn.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

xx

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 47 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 670,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 113 360,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. februar 2025

Megler

Carl-Åge Herrem, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91746616

Meglerforetaket

Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Vedlegg

Solsletteveien 25B

Solsletteveien 25B

Nabolaget Auglend skole/Ullandhaug østre - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Auglend skole (1-10 kl.) 480 elever, 31 klasser	**9 min** 0.7 km
Tjensvoll skole (1-7 kl.) 385 elever, 19 klasser	**18 min** 1.3 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 ... 167 elever, 10 klasser	**21 min** 1.5 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 322 elever, 20 klasser	**12 min** 0.9 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 466 elever, 29 klasser	**22 min** 1.6 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	**26 min** 1.9 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	**5 min** 2.3 km

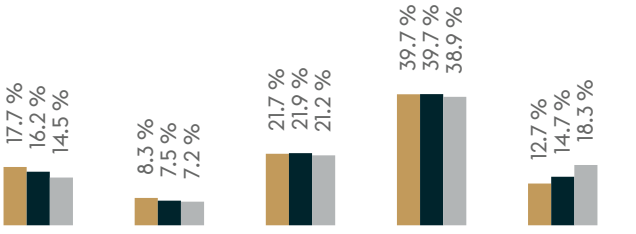
Offentlig transport

Peder Saxes gate Linje 4, N85	**4 min** 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**6 min** 3.2 km
Paradis stasjon Linje L5	**7 min** 3 km
Stavanger Sola	**12 min**

Barnehager

Auglend barnehage (1-5 år) 130 barn	**10 min** 0.7 km
Tommeliten barnehage (1-5 år) 72 barn	**16 min** 1.2 km
Auglendsdalen barnehage (1-5 å... 72 barn	**17 min** 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Auglend skole/Ullandhaug	1.678	757
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Auglend skole	12 min
Sif idrettspark	11 min
Trimeriet Stavanger	22 min
SATS Hillevåg	22 min

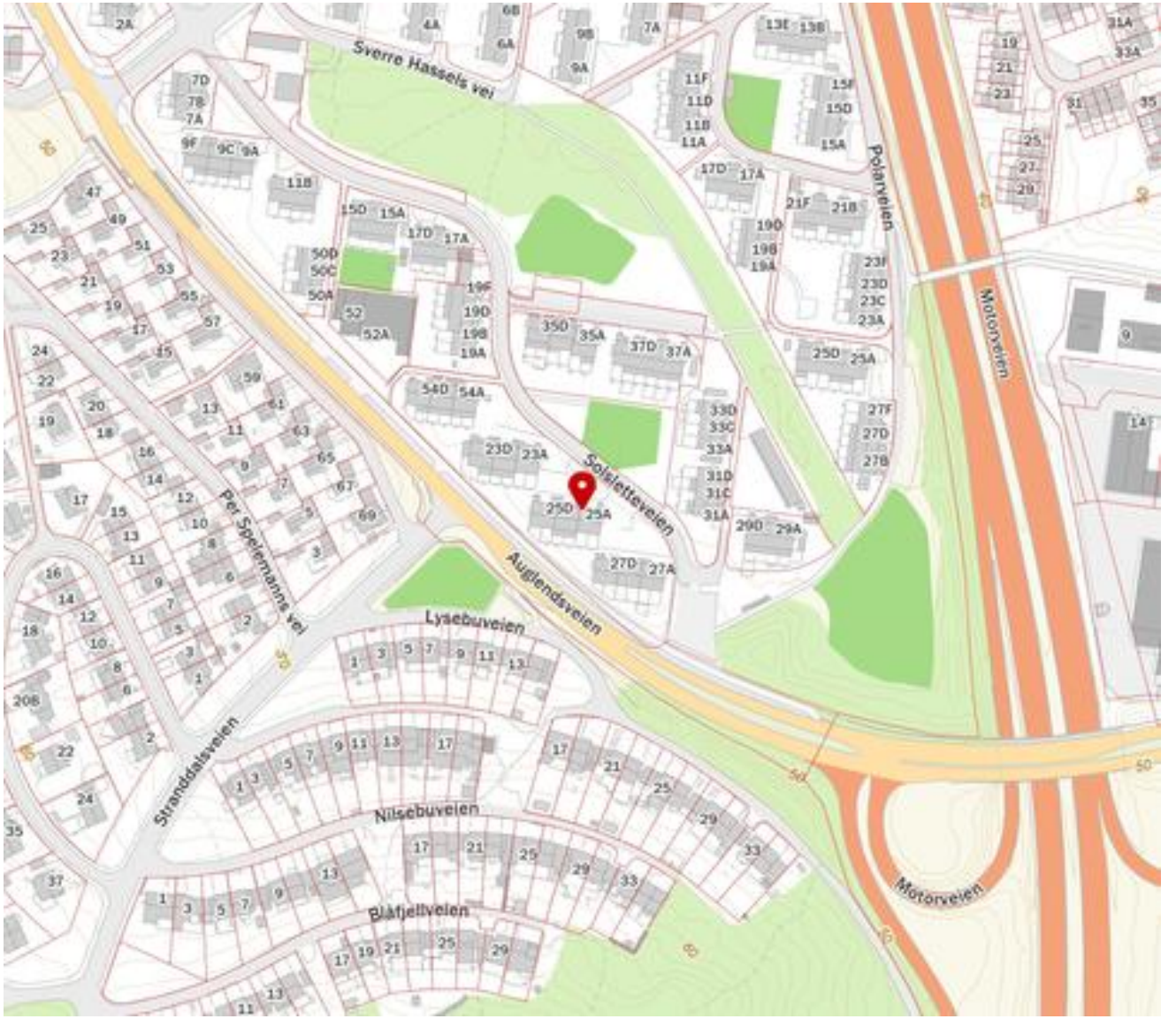
«Koselige naboer og godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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 2025

Solsletteveien 25 B
4019 STAVANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Borettslag rekkehus
Byggeår: 1960
BRA: 117 m^2
BRA-i: 117 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	14	6	1

Supertakst
GNR: 57 BNR: 157 ANR: 60

Terje Tollefsen
Teft Eiendom A/S

terje@tefteiendom.no
91174769

Solsletteveien 25 B
4019 Stavanger

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26816

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.
Rom i kjeller er ventilert med åpnings-vindu. Spalte-ventil i vindu. Ventil i bod.
Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader TG 3.

I bygninger av denne alderen må det kunne antas at det ikke er benyttet diffusjon sperre mot grunn. Dette kan resultere i at vann/fukt kan trekkes inn i betongen/konstruksjon.
Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det anbefales fortsatt å bruke avfukter i kjeller som bidra til å redusere luftfuktigheten.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 1, 6 cm.
Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 2 cm.
Ved enkel nivellering i 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 3 cm.
Stedvis noe knirk TG 2.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller.
Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak

Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk over steke-sone er defekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det må påregnes å bytte avtrekk over steke-sone.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

TG 3 trapp på grunn av rekkverk mangler mellom 1 og 2 etasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våt-sone.
Våt-sone bak vaskemaskin går mot yttervegg i betong er ikke kledd igjen.
Vaskerom er bygget etter byggemåte fra byggeår uten membran, fall og ventilasjon.
Renovering må påregnes for å nå dagen krav til våtrom.

Anbefalte tiltak

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. S Alternativ montere automatisk vannstoppe-system.
Prisoverslag er sjablongmessig og med belegg på gulv.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.
TG 3 settes på bakgrunn gulv har motfall (fall fra sluk).
Ved dusjing/annet lekkasjevann vil det bli liggende igjen noe vann på gulv.
Det er ikke membran på vegg i dusj-sone.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Anbefalte tiltak

Det gjøres oppmerksom på at membranen er i slutten av sin forventede levetid og ved videre bruk av badet, anbefales det å installere tett dusjkabinett. Prisoverslag er sjablongmessig og for belegg på gulv og baderoms-panel på vegg. Bad er i dag oppvarmet med panelovn.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmurs-plast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.
MERKNAD
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.
Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i bod.
Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det er viktig at terrenget har heilingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.
Borettslaget organiserer utvendig vedlikehold og eventuelt behov for tiltak.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

Anbefalte tiltak

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas.
Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

Yttervegger

Oppsummering

Noen sprekkdannelser i panel grunnet normal uttørking.
Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og lufting blir redusert.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord/skjøt på kledning TG 2.

Kledningen er ellers visuelt kontrollert til å være i god stand alder tatt i betraktning TG 1.
Det ble søkt etter fukt på tilfeldige steder ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.
Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registeret fuktskjolder på su-tak. Årsak kan være utett damp-sperre/plast/loftsluke slik at var luft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det registreres svertesopp/muggsopp i undertak.
Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.
Ingen inndekning av hjenomføring i sutak. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere luftespalte mellom vegg (langvegg) og su-tak.
Manglende eller utilstrekkelig luftespalte mellom isolasjon og yttertak kan føre til redusert ventilasjon på kaldloftet. Dette kan potensielt skape problemer med fukt og kondens. Det er viktig å inspisere loftet regelmessig for tegn på fukt eller mugg. Årlige kontroller anbefales for å oppdage og utbedre eventuelle problemer tidlig. Lufting i skråtak over innredet del er ikke tilgjengelig og lufting er ikke kontrollert TG - IU.

Renner og nedløp

Oppsummering

Drypp fra renner kan forekomme. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje og alder. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra kaldt loft.
Noe sval/sig i takkonstukseon er observert fra kaldt loft.
TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter og alder.
På boliger av denne alder vil det ikke være unormalt med borebille(morr i konstruksjon.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.
TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking.
Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales årlig kontroll av taktekking.
Halvårlig rensk av nedløpsrør.

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak til pipe er montert.
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Skorstein over tak er inspisert fra bakke og beslag er ikke kontrollert. Synlige sprekker på pussede flater på vegg ved vedovn TG 2. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Pipe er dekket med beslag over tak. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.

Kjøkkeninnredning med ramme på fronter.
Ekstra høyde på overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert koketopp.
Integrert steikeovn.
Frittstående oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

TG 2 kjøkken på grunn av blant annet svelling/fuktskade på benkeplater. Noen skapdører henger.
Fremstår ellers med normal slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bytte benkeplater kan vurderes.

Avløpsrør

Oppsummering

Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år.
Utvendig stikkledning er ikke vurdert. I forbindelse med oppgradering av vaskerom må det påregnes bytte av sluk og avløpsrør. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Bereder er over 20 år gammel. TG 2 bereder på grunn av alder.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. Bereder er tilkoblet strøm med skjøteledning. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Bygningsdeler med TG-IU

Ventilasjon

Oppsummering

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.
Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.1.2025	**31.1.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Siv Lise Jacobsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkel-oppdrag**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Eiendommen/boligen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**
Firma: **Teft Eiendom A/S**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**
Telefon: **91174769**
Epost: **terje@tefteiendom.no**

Medlem av NITO

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

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. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Solsletteveien 25 B, 4019 Stavanger**						
Kommunenr:	**1103**	Gårdsnr:	**57**	Bruksnr:	**157**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**60**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1960 - Ref. Eiendomsverdi**						
Boligtype:	**Borettslag rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
OM TOMTEN
Lett skrånet tomt. Felles eiet.
Boligen disponerer uteareal med terrasse/platting på bakke.

OM BYGGEMETODEN
Plate/såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker som er pusset.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 3 lags glass. Saltak tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER
Kjeller. Laminat på gulv. Trepanel på vegg og tak.

1 Etasje. Fliser, laminat og parkett på gulv. Trepanel og takplater 60 X 120 i tak. Trepanel og malte flater på vegg.
2 Etasje. Gulv-plank på gulv. Takplater 60 X 120 og malte flater i tak. Malt vegg.

OPPVARMING
Kjeller. Elektrisk.
1 Etasje. Elektrisk. Vedovn i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Panelovn på bad.

PARKERING
Felles utvendig parkering.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR
2012 - byttet vindu og ytterdører.

KONKLUSJON
Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 6 stk. TG 3 og 14 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Bom (hulrom under) på noen fliser i entre TG 2. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	37	37	0	0	0
1. etasje	42	42	0	0	28
2. etasje	38	38	0	0	0
Totalt m²	**117**	**117**	**0**	**0**	**28**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	37	30	7	Gang, trapp, vaskerom. Der gjøres oppmerksom på at rom i kjeller ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold.	Bod
1. etasje	42	42	0	Entre/gang, trapp, kjøkken, stue.	
2. etasje	38	38	0	Trapp, gang, 3 soverom, bad. (det gjøres oppmerksom på at trapp til loft er tatt med i arealet).	
Totalt m²	**117**	**110**	**7**		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.
Areal målt i kjeller 37, 7 m2. Takhøyde målt i gang kjeller 1, 99 m. Areal målt i 1 etasje 41, 8 m2. Takhøyde målt i stue 2, 36 m. Terrasse/platting på bakke 28 m2. Areal målt i 2 etasje 38, 3 m2. Takhøyde målt i gang 2 etasje 2, 32 m.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmurs-plast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.
MERKNAD
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.
Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, ilk dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i bod.
Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det er viktig at terrenget har heilingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.
Borettslaget organiserer utvendig vedlikehold og eventuelt behov for tiltak.

6.2 Grunnmur og fundament





Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.
Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur med blokker som er pusset.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas.
Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

6.3 Rom under terreng





Type rom under terreng	Delvis innredet

Del av-konstruksjoner mot terreng er påført og kledd med panel.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utiektet vegg eller i eventuelt oppført treguiv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.
Rom i kjeller er ventilert med åpnings-vindu. Spalte-ventil i vindu. Ventil i bod.
Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader TG 3.

I bygninger av denne alderen må det kunne antas at det ikke er benyttet diffusjon sperre mot grunn. Dette kan resultere i at vann/fukt kan trekkes inn i betongen/konstruksjon.
Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utluftning. Det anbefales fortsatt å bruke avfukter i kjeller som bidra til å redusere luftfuktigheten.
Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting





Type	Terrasse, Platting
Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue og utvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse/platting på bakke fra nyere tid. Årstall er usikkert.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 1 cm. Terrasse/platting på bakke oppført i trekonstruksjoner dekket med terrassebord i trevirke. Fremstår i god stand med normal slitasje. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og ytterdører er byttet 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Terasse-dør tar i karm/terskel og har behov for justering. Tetting rundt vindu er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Man kan kun anta at vindu er montert etter gjeldene anvisning. Vindu i god stand med normal slitasje. Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Borettslaget organiserer normalt utvendig vedlikehold og eventuelt behov for tiltak.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. Ytterkledning er byttet etter byggeår. Årstall er usikkert.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Noen sprekkdannelser i panel grunnet normal uttørking. Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og lufting blir redusert. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord/skjøt på kledning TG 2. Kledningen er ellers visuelt kontrollert til å være i god stand alder tatt i betraktning TG 1. Det ble søkt etter fukt på tilfeldige steder ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

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

Det registeret fuktskjolder på su-tak. Årsak kan være utett damp-sperre/plast/loftsluke slik at var luft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det registreres svertesopp/muggsopp i undertak.
Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Ingen inndekning av hjenomføring i sutak. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere luftespalte mellom vegg (langvegg) og su-tak.
Manglende eller utilstrekkelig luftespalte mellom isolasjon og yttertak kan føre til redusert ventilasjon på kaldloftet. Dette kan potensielt skape problemer med fukt og kondens. Det er viktig å inspisere loftet regelmessig for tegn på fukt eller mugg. Årlige kontroller anbefales for å oppdage og utbedre eventuelle problemer tidlig. Lufting i skråtak over innredet del er ikke tilgjengelig og lufting er ikke kontrollert TG - IU.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er byttet etter byggeår. Alder er usikkert.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Drypp fra renner kan forekomme. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje og alder.
Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

6.9 Takkonstruksjon





Takkonstruksjon	Saltak
Enkel takkonstruksjon med åser bygget etter byggemåte fra byggeår.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra kaldt loft.
Noe svai/sig i takkonstukseon er observert fra kaldt loft.
TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter og alder.
På boliger av denne alder vil det ikke være unormalt med borebille(morr i konstruksjon.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

6.10 Taktekking

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

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.
TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking.
Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales årlig kontroll av taktekking. Halvårlig rensk av nedløpsrør.

6.11 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak — TG-2

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak til pipe er montert.
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 1, 6 cm.
Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 2 cm.
Ved enkel nivellering i 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 3 cm.
Stedvis noe knirk TG 2.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller.
Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Kontroll av eget firma for eventuelle tiltak anbefales.
Utbedringskostnader — **Ingen umiddelbar kostnad**

6.13 Ildsted/Skorstein









Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom tegipipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-2

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegipiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Skorstein over tak er inspisert fra bakke og beslag er ikke kontrollert. Synlige sprekker på pussede flater på vegg ved vedovn TG 2. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Pipe er dekket med beslag over tak. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Kjøkken









Bryter til kjøkken-avtrekk er defekt.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.

Kjøkkeninnredning med ramme på fronter.
Ekstra høyde på overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert koketopp.
Integrert steikeovn.
Frittstående oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

TG 2 kjøkken på grunn av blant annet sveiling/fuktskade på benkeplater. Noen skapdører henger. Fremstår ellers med normal slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bytte benkeplater kan vurderes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk — **TG-3**

Avtrekk over steke-sone er defekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det må påregnes å bytte avtrekk over steke-sone.

Utbedringskostnader avtrekk	**Under 10 000**

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Brannvegg mellom boligene. Tilstands-graden er basert på retningslinjer i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet , eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings-sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp



Beskrivelse

Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp — **TG-3**

TG 3 trapp på grunn av rekkverk mangler mellom 1 og 2 etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.17 Avløpsrør



Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år.
Utvendig stikkledning er ikke vurdert. I forbindelse med oppgradering av vaskerom må det påregnes bytte av sluk og avløpsrør. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

6.18 Vannledninger





Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

6.19 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlistrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofagilg person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmtvannsbereder





Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent. Eldre modell.	
Størrelse	
120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Bereder er over 20 år gammel. TG 2 bereder på grunn av alder.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. Bereder er tilkoblet strøm med skjøteledning. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

6.21 Ventilasjon

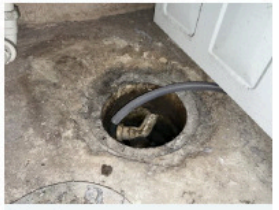
Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-IU

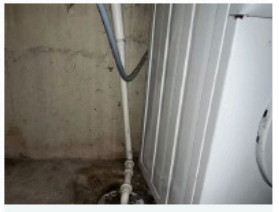
Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.
Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

6.22 Våtrom: Vaskerom.





Sluk med støpe-jern.



Yttervegg bak vaskemaskin er ikke kledd igjen og er synlig.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våt-sone.
Våt-sone bak vaskemaskin går mot yttervegg i betong er ikke kledd igjen.
Vaskerom er bygget etter byggemåte fra byggeår uten membran, fall og ventilasjon.
Renovering må påregnes for å nå dagen krav til våtrom.

Anbefalte tiltak

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. S Alternativ montere automatisk vannstoppe-system. Prisoverslag er sjablongmessig og med belegg på gulv.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

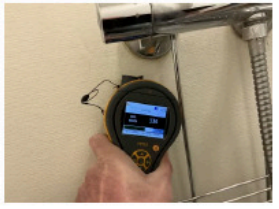
6.23 Våtrom: Bad.





Strie er løsnet i nedre del i våtsonen.





Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom — **TG-3**

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.
TG 3 settes på bakgrunn gulv har motfall (fall fra sluk).
Ved dusjing/annet lekkasjevann vil det bli liggende igjen noe vann på gulv.
Det er ikke membran på vegg i dusj-sone.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Anbefalte tiltak

Det gjøres oppmerksom på at membranen er i slutten av sin forventede levetid og ved videre bruk av badet, anbefales det å installere tett dusjkabinett. Prisoverslag er sjablongmessig og for belegg på gulv og baderoms-panel på vegg. Bad er i dag oppvarmet med panelovn.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**



6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Vedtekter for Borettslaget Solsletta

Vedtekter er sist revidert av styret juli 2023 jfr. generalforsamlingsvedtak pr juni 2023.

§1 Innledende bestemmelser

§1.1 Formål

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

§2 Andeler og andelseiere

§2.1 Andeler og andelseiere

1) Andelene skal være på kroner 100.

2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

§2.2 Sameie i andel

1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf.
vedtektenes punkt 4-2.

§2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§3 Forkjøpsrett

§3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. Borettslagslovens § 4-15 første ledd.

§3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

§3.3 Nærmere om forkjøpsretten

1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

§4 Borett og bruksoverlating

§4.1 Boretten

1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre
andelseiere.

4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

§4.2 Bruksoverlating

1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av boligen for opptil tre år
- Andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§5 Vedlikehold

§5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3) Vedlikeholdsplikten omfatter også garasje og boder som den enkelte andelseier har satt opp.

4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

– Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

– Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

– Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsberedere samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

– Oppstår det lekkasje på utbygg som har flatt tak, skal disse bygges om til skråtak. Kostnadene dekkes av borettslaget

– Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

– Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

§6 Pålegg om salg og fravikelse

§6.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

§6.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

§6.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§7 Felleskostnader og pantesikkerhet

§7.1 Felleskostnader

1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

§7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§8 Styret og dets vedtak

§8.1 Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

§8.2 Styrets oppgaver

1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

4) Beboere har rett til innsyn i alle regnskap og saksdokumenter såfremt det ikke foreligger spesielle grunner til at styret skal nekte dette, så som:

- Vedkommende som vil ha innsyn ikke har noen forbindelse til saken eller på noen annen måte er berørt av saken.

- Saken er beskyttet av taushetsplikt osv.

En beboer vil i alle tilfeller kunne ha innsyn i alle regnskap som berører borettslaget som helhet og beboers egen gruppe.

Styret fratas med dette retten til å nekte beboere innsyn i prosjektregnskap for pågående, gjennomførte og fremtidige prosjekt.

Styret plikter å være behjelpelig med å legge frem ønskede dokumenter for beboer.

§8.3 Styrets vedtak

1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. Salg eller kjøp av fast eiendom,
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§8.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§8.5 Tapt arbeidsfortjeneste

De som innehar et styreverv i Borettslaget Solsletta og som tar fri primær jobb for å utføre oppgaver på vegne av Borettslaget Solsletta kan få dekket dette ved utfylling av utleggskjema som sendes BATE. Tapt arbeidsfortjeneste må dokumenteres med for eksempel kopi av lønnslipp, bekreftelse fra arbeidsgiver. Utleggsskjema må signeres av styreleder og et styremedlem, er utlegg til styreleder må to styremedlemmer signere i tillegg til styreleder.

§9 Generalforsamlingen

§9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§9.2 Tidspunkt for generalforsamling

1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamlingen

1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

§9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§9.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

§9.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§9.7 Vedtak på generalforsamling

1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§10.1 Inhabilitet

1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§11.1 Vedtektsendringer

1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

§11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

§12 Slik har vi det i BL Solsletta

Borettslaget Solsletta er organisert i 12 grupper. Hver gruppe er en økonomisk enhet med eget regnskap. Borettslagets totale regnskap (inkludert alle gruppene) revideres i tråd med lover og regler for borettslag. Borettslaget ledes av ett styre bestående av 1 styreleder, 4 styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer. Beslutninger og forhold som borettslaget er juridisk ansvarlig for blir avgjort av borettslagets styre. Dette inkluderer økonomi og vedlikehold for borettslaget.

Det er styret som kaller inn til generalforsamling. Generalforsamlingen er borettslagets høyeste organ. Vedtak som andelseierne har foretatt på generalforsamling kan ikke endres eller omgås. Dersom et generalforsamlingsvedtak ikke lenger er hensiktsmessig eller man på andre måter ønsker å endre et vedtak, kan dette gjøres på neste generalforsamling, eventuelt på en ekstra innkalt generalforsamling. Et borettslag er en demokratisk boform, der andelseier har kjøpt rett til å bo i en borettslagsbolig. Andelseieren utøver sin demokratiske rett ved å delta og stemme på generalforsamlinga. BL Solsletta kan ikke ha generalforsamlingsvedtak som strider mot borettslagets vedtekter.

På det konstituerende styremøte etter generalforsamlingen vil de 12 gruppene bli fordelt mellom styremedlemmene og varamedlemmene. Disse vil da opptre som gruppekontakter.

Gruppekontaktene har ansvar for å koordinere saker til styret som angår den enkelte gruppe. I tillegg vil gruppekontaktene ha ansvar for å gjennomføre beboermøter og da minimum 1 beboermøte pr valgperiode.

§13 Ansvar for vedlikehold i BL Solsletta

Vedlikeholdsansvaret i borettslaget reguleres av borettslagets vedtekter. Kontrakten er inngått mellom to parter borettslaget og andelseier. Kontrakten kan ikke endres uten at begge parter samtykker. Det vil si at en generalforsamling ikke kan endre kontrakten, selv med 2/3 flertall.

§14 Borettslagets ansvar

Det er viktig at man spesielt i BL Solsletta, som har 12 ulike grupper, praktiserer de samme regler likt. Forskjellsbehandling innen BL med samme regler ville neppe blitt akseptert i en rettsavgjørelse. Vedtaket om at BL Solsletta skal ha og praktisere like regler ble fattet på generalforsamling 19. mars 1997.

BL har ansvaret for alt utvendig vedlikehold av boligen, eiendommen for øvrig og fellesarealer. Dette gjelder også eventuelle utbygg/tilbygg som BL har gitt andelseier lov til å oppføre. Tilbygget blir også en del av BL eiendom.

Skader, utbedringer, endringer, innkjøp som faller under borettslagets ansvar skal meldes til styret, som foretar innhenting/kjøp av tjenester. Det er kun styret som kan innhente/kjøpe slike tjenester/varer.

§14.1 Vinduer

Det er borettslagets (gruppens) ansvar til enhver tid å holde bygningene godt vedlikeholdt. Vinduer som er gamle og trekkfulle eller har råte, bør erstattes. Da punkterte vindusruter er en del av bygningen og årsaken ofte skyldes endringer i bygningen, er utskiftningen borettslagets ansvar. Egenandel ved forsikringsskader er i utgangspunktet lagets ansvar, da det gjelder lagets
forsikring.

§14.2 Varmtvannsbereder

Da varmtvannsbereder er et fastmontert utstyr, er det borettslagets/gruppens ansvar å skifte ut disse. Dersom det oppstår feil på berederen som kan repareres, er det andelseier/leietakers plikt å betale reparasjonen.

§14.3 Utbetaling av skadeoppgjør

Det betales ut fullt erstatningsbeløp etter takst og egenandel. Merverdiavgift refunderes mot at andelseier fremlegger kvitteringer som viser at merverdiavgift er betalt for utbedring av skade.

§15 Andelseiers/leietakers ansvar

§15.1 Generelt

I forbindelse med salg av bolig i borettslaget, informerer BATE om kontraktens bestemmelser, både muntlig og skriftlig via brosjyrer. Det er derfor viktig at borettslaget, bestående av andelseiere, følger kontraktens bestemmelser.

Andelseier har ansvar for det innvendige vedlikehold av boligen, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg. Det vil si at det er andelseiers ansvar å holde boligen i god stand innvendig. Ledninger og utstyr anbrakt av den enkelte, skal leietaker selv vedlikeholde.

Andelseier kan således ikke foreta utbedringer, endringer eller på annen måte forandre fasaden på boligen, uten at det er innhentet skriftlig tillatelse til dette fra styret. Dersom endringen ikke følger godkjente tegninger fra godkjent arkitekt, må denne endringa prøves for generalforsamlinga.

Utbedringer på boligen må godkjennes av styret, og skal utføres av godkjent fagpersonell.

Dersom andelseier ønsker å foreta en større endring innvendig i boligen, skal dette godkjennes av styret. Spesielt er dette viktig ved utbygging av bad/endring av kjøkken. Det skal alltid være fagpersonell involvert i røropplegg og elektrisk arbeid.

Borettslagets byggekontroll er BATE sin tekniske avdeling.

§15.2 Vinduer

§15.2.1 Stue/Vinduer rekkehus

Ved utbygging av stue skal prinsipp godkjente fasadetegninger fra generalforsamling i 2010 følges. Beboerne må fremlegge typegodkjente tegninger for styret.
Det er vedtatt at endeleiligheter kan sette inn vindu i gavlveggen, under eksisterende vindu i 2. etg. Stuevinduet skal ha målet 120 x 100 cm.

Søknad må sendes styret for godkjenning.

§15.2.2 Kjellervindu

Styret kan godkjenne søknader om kjellervinduer i rekkehusene, selv om det er å betrakte som fasadeendring, etter rådgivning fra teknisk avdeling i boligbyggelaget. Vinduene og arbeidet med innsetting av disse må følge de gjeldene regler for slikt på innsettelsestidspunkt og vinduene må estetisk være overensstemmende med andre kjellervindu i borettslaget. Alle kostnader vedrørende slik sak og teknisk bistand tilfaller søkende andelseier.

§15.2.3 Tak-/mønevinduer i rekkehus

Styret kan godkjenne søknader om tak-/mønevinduer i rekkehusene, selv om det er å betrakte som fasadeendring, etter rådgivning fra teknisk avdeling i boligbyggelaget. Vinduene og arbeidet med innsetting av disse må følge de gjeldene regler for slikt på innsettelsestidspunkt og vinduene må estetisk være overensstemmende med andre tak-/mønevindu i borettslaget. Enderekkehus har ikke anledning til å sette inn takvindu, men kan sette inn mønevindu. Ved bytte av takvindu i enderekkehus, skal det skiftes til mønevindu. Alle kostnader vedrørende slik sak og teknisk bistand tilfaller søkende andelseier.

§15.3 Terrasse

Utformingen av terrassene kan kun endres av generalforsamlingen.

§15.4 Kjøkken/vindfang

Søknad om påbygg av kjøkken og/eller vindfang sendes styret for godkjenning. Påbygg skal være:

- Ifølge vedtatt tegning med skrått tak.
- Overbygg trapp, med skrått tak ifølge typegodkjente tegninger ved generalforsamling 3.5.2005.

- Ifølge vedtatt tegning med skrått tak og karnapp kjøkkenvindu med overbygget tak.

Tegninger av byggene er tilgjengelig hos styret. Ved tillatelse til påbygg må tegninger oppdateres av andelseier som får slik tillatelse. Godkjennelse fra kommunen må foreligge før bygging av påbygg kan starte.

§15.5 Varmepumper

Varmepumper tillates om følgende kriterier blir oppfylt:

- Det skal sendes søknad til styret om installering.
- Varmepumpen skal plasseres etter anvisning av styret.
- Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer eller er skjemmende for bygningen. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.
- Alle kostnader vedr. vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
- Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.
- Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon i denne avtale til ny andelseier.

§15.6 Retningslinjer for markterrasse/platting

Markterrasse/platting er søknadspliktig til styret.

Etter søknad fra andelseiere kan styret gi tillatelse til å oppføre markterrasse/platting på hageside under følgende forutsetninger:

- Med markterrasse/platting forstås en jord, stein eller tre platting som skal ligge i plan med plen/bakkenivå og skal ha frostfri fundamentering.
- Slike anretninger må ikke sperre for ferdsel på fellesområder eller være til hinder for felles plenklipping.
- Maksimalt tillatt størrelse på plattinger er 10 m^2 og skal ikke overstige 2,5 meter fra den eksisterende terrasse i tilknytning til boligen.
- Området utenfor eksisterende terrasse skal ikke inngjerdes
- Det skal fremgå av søknaden hvilket materiell en eventuell markterrasse skal utformes med, f.eks. jord, stein eller tre.
- Markterrassen skal utføres fagmessig og andelseier står ansvarlig for alt vedlikehold
- Styret skal ved sin avgjørelse legge til vekt på at øvrige andeler i rekkehuset og tilhørende rekkehus har mulighet for å sette opp markterrasse/platting.

Søknadskjema med disse retningslinjer, tilgjengelig på borettslagets nettsider, skal benyttes.

Søknaden behandles på første, ordinære styremøte hvis alle underlag foreligger.

Styret kan i tillegg foreta individuelle vurderinger ut fra terreng og beliggenhet for hvert enkelt rekkehus og leilighet.

For tiltak av noe omfang kan styret bestemme at uavhengig fagmann skal befare tiltaket før igangsettelse og etter ferdigstillelse. Vanligvis benyttes fagmann fra BATE Tekniske avdeling. Utlegg til befaring betales av andelseieren.
Styret kan pålegge en andelseier å fjerne eller endre søknadspliktige konstruksjoner som ikke er godkjent av styret eller som fraviker fra godkjennelsen.

Eksisterende innretninger på fellesområder, f.eks. inngjerdede hage parti og tilleggs terrasser utover fasader vedtatt på generalforsamling, som avviker fra retningslinjer vedrørende markterrasser og platting.

Inngjerdede områder og plattinger som er oppført før vedtak av retningslinjer om «markterrasse og platting» kan bestå under forutsetning av:

- At inngjerdet fellesområde eller terrasse ikke er til fare/sjenanse for nærliggende andelseiere
- At andelseier sørger for åpen gjennomgang/fri ferdsel av inngjerdede fellesområder
- At kostnader ved vedlikehold- og utbedringskostnader med innretningen samt klipping av plen og hekk dekkes av den enkelte andelseier. Andelseier vil allikevel bli omfattet av fellesutgiftene til borettslaget på lik linje som andelseiere forøvrig.

Inngjerdede områder og/eller terrasser som ikke vedlikeholdes av andelseier skal fjernes av andelseier etter pålegg fra styret. Blir ikke dette utført etter en forhånds fastsatt frist vil innretningen bli fjernet for andelseiers regning.

§15.7 Ombygging av kjellerrom, bod (kjeller), vaskerom og loft

Andelseier som ønsker å gjøre endringer i kjellerrom, bod (kjeller), vaskerom og loft, skal søke styret om forutgående godkjenning. Søknaden til styret skal inneholde en detaljert beskrivelse av tiltaket som ønskes utført, med tilhørende illustrasjoner.
Følgende vilkår skal være oppfylt for at styret skal kunne godkjenne tiltaket:

1. Endringene må ikke hindre tilstøtende andelers adgang til deres kjeller der den andel har tilgang via samme kjellerinngang.
2. Andelseier må sørge for nødvendig godkjenning fra kommunen før arbeid starter.
3. Andelseier må bruke godkjente fagfolk der endringene medfører endring i bærende konstruksjon. Styret kan kreve dokumentasjon på dette.
4. El-arbeid og VVS arbeid må alltid utføres av godkjente firma/fagfolk. Styret kan kreve dokumentasjon på dette.
5. Andelseier må sørge for tilstrekkelig sikring mot skadedyr i endrede arealer.
6. Vedlikeholdsansvaret for endrede rom bæres av andelseier på lik linje og samme utstrekning som andelseier har ansvar for indre vedlikehold av i resten av sin andel.

7. Ansvar for skade bæres av andelseier der bygningen påføres skade som følge av foretatte endringer.
8. Andelseier må akseptere et tillegg i felleskostnader som følge av endringene. Størrelsen på tillegget vedtas av styret.
9. Andelseier forplikter seg til å bære eventuelle kostnader vedrørende tekniske avklaringer/kontroll som styret innhenter og som de ser som nødvendige for å behandle en søknad og evt. kontroll av arbeidet.

Styret har også anledning til å sette andre vilkår for godkjenning.

Dersom andelseier ikke får tilstrekkelig godkjenning av tiltaket, kan styret pålegge andelseier å tilbakeføre rom/bygning til opprinnelig stand.

§16 Ordensregler for beboere i BL Solsletta

Vær oppmerksom på at disse reglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Reglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene.
Leilighetene med tilhørende rom må brukes og nyttes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Hovedsynspunktet må være at ingen leilighet må nyttes slik at andre beboere sjeneres. Av den grunn må ikke den frie ferdsel i fellesgang og trapperom bli hindret ved at disse blir brukt til oppbevaring av personlige eiendeler.

§16.1 Bruk og vedlikehold av fellesareal

I vårbløyta er det viktig, av hensyn til gressrøttene, at plenen blir brukt minst mulig. For at trær og beplantning skal kunne bevares, må foreldre og voksne passe på at barn, ungdom og voksne ikke ødelegger disse. Plenklipping og reparasjonsarbeider må ikke forekomme på søndager og helligdager.

Gjenstander som står på fellesområder, må ikke stå til hinder for vedlikehold av gressplen. Gjenstander, slik som trampoliner etc., må jevnlig flyttes slik at gress under kan holdes vedlike. Gjenstander må ikke stå for lenge på samme sted slik at gresset tar skade.

§16.2 Husdyrhold

Husdyrhold, som katt og hund er tillatt dersom det er søkt borettslagets styre, og husdyrholds erklæring er lest og undertegnet. Søknadskjema finnes på borettslagets nettsider (solsletta.no) og sendes inn digitalt der. Søknader arkiveres for kontroll og oppfølgings behov.

§16.3 Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene etter kl. 23.00. La radio, TV, pianospill og lignende være underholdning for en selv, ikke en plage for naboene.

§16.4 Parkering

Andelseiere med eget kjøretøy har rett på en parkeringstillatelse knyttet til sin boligadresse.
Andelseier som har privat garasje vil få i tillegg tillatelsen merket «garasje».

Styret er ansvarlig for at ingen andelseiere får utstedt mer enn en parkeringstillatelse. Parkeringstillatelser skal identifisere borettslaget og andelseiers boligadresse, og skal til enhver tid være synlig i kjøretøyet. Kjøretøy uten gyldig tillatelse kan fjernes etter nærmere bestemmelser fra styret. Kortvarige parkeringsopphold for gjester aksepteres, men langvarig parkering utover flere døgn aksepteres ikke.

Uregistrerte kjøretøy parkert på borettslagets eiendom vil bli fjernet for eiers regning, dersom de ikke fjernes etter pålegg. Uregistrerte kjøretøy på kommunal eiendom vil bli varslet og søkt fjernet av styret.

§16.5 Dugnad

Selv om borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold, er ikke dette til hinder for at laget inviterer til dugnad for beboerne for å holde utgifter nede.

Hvis dette gjelder fagarbeid, som for eksempel beising/maling, utskifting av kledning og liknende er det viktig at borettslaget (gruppen) påser/kontrollerer at arbeidene er fagmessig utført, slik at senere utgifter for borettslaget for eksempel råteskader begrenses. Oppstår det senere slike eller lignende skader, er det ikke anledning til å gå på den som har utført dugnaden (eller som senere har kjøpt leiligheten) å kreve erstatning.

Det er derfor viktig at en slik dugnad organiseres på forhånd, bl.a. ved å sette tidsfrister for gjennomføring. Det kan også være viktig å få avklart på forhånd hvem som kan hva, det vil si har forutsetninger for å kunne utføre slikt arbeid.

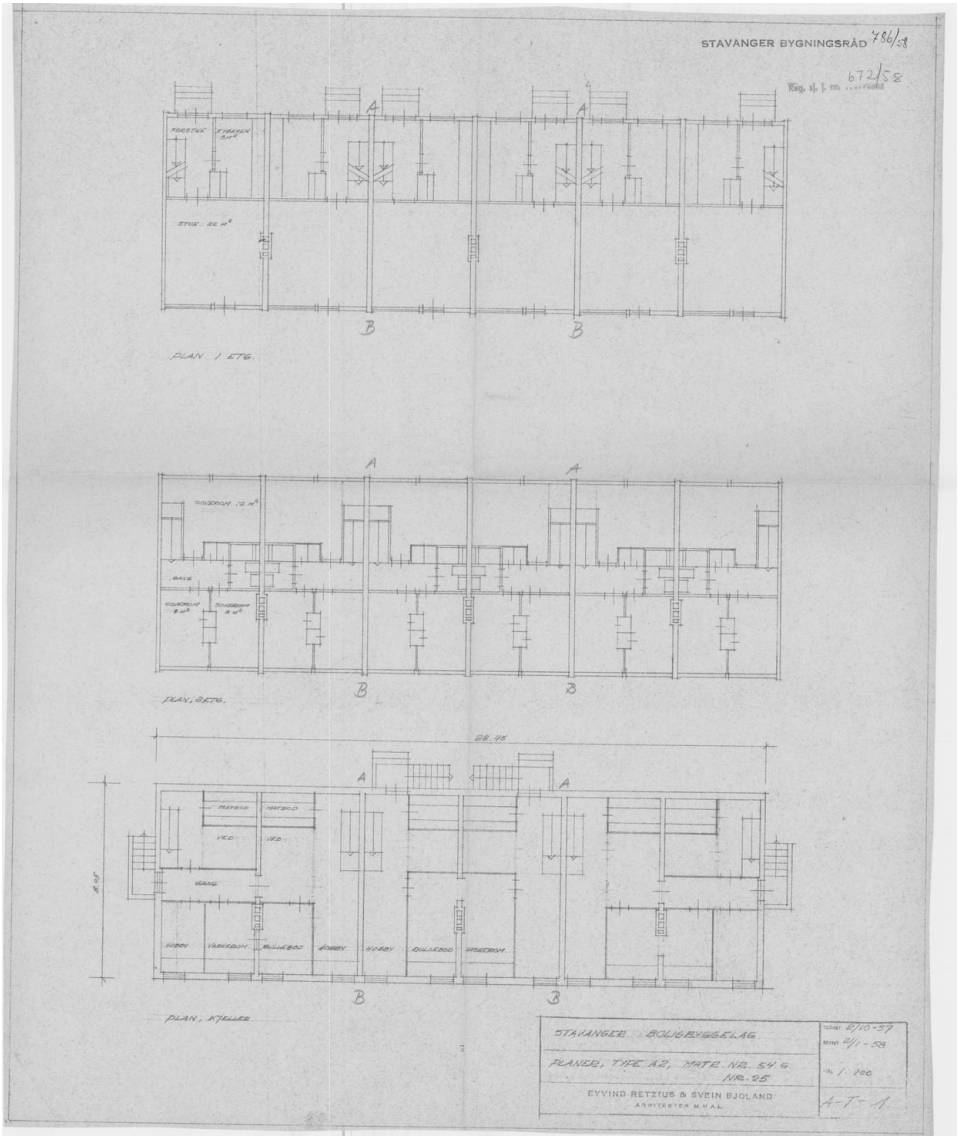
§16.6 Lekeapparater plassert på fellesområde / terrasse

Apparater, som for eksempel trampoliner, badebasseng og boblebasseng etc., er eiers ansvar. Borettslaget Solsletta frasier seg ethvert ansvar for eventuelle ulykker, skader, vannskader, slitasje etc. ved bruk av disse. Ansvar vil gå på eier av utstyret. Det henstilles til eierne å sikre trampoliner, bassenger etc. etter forholdsregler og ikke tillate bruk uten oppsyn.

§17 Retningslinjer for valgkomiteen

1. Valgkomiteen velges på generalforsamlingen for en periode av 1 år.
2. Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer, ett medlem velges særskilt som leder
3. Valgkomiteen innstiller
    - Kandidater til styreverv
    - Delegater til BATE sin generalforsamling
    - Kandidater til neste års valgkomite.

4. Valgkomiteen bør skrive møtereferater.
5. Flertallet i valgkomiteen avgjør innstillingen til generalforsamlingen.
6. Valgkomiteen bør møtes minimum 1 gang på høsten og 1 gang på våren. Valgkomiteens leder er ansvarlig for innkalling.
7. Andelseiere informeres i rimelig tid om hvilke verv som er på valg slik at de som ønsker kan melde sin interesse.
8. Valgkomiteen må informere aktuelle kandidater om arbeidsmengde, type og ansvar som kan forventes. Informasjon om dette er tilgjengelig på borettslagets nettsider.
9. Valgkomiteen må så langt som mulig sørge for at minst en representant fra Solsletteveien, en representant fra rekkehus i Polarveien og en representant fra lavblokkene er representert i styret ved sin innstilling til generalforsamling.

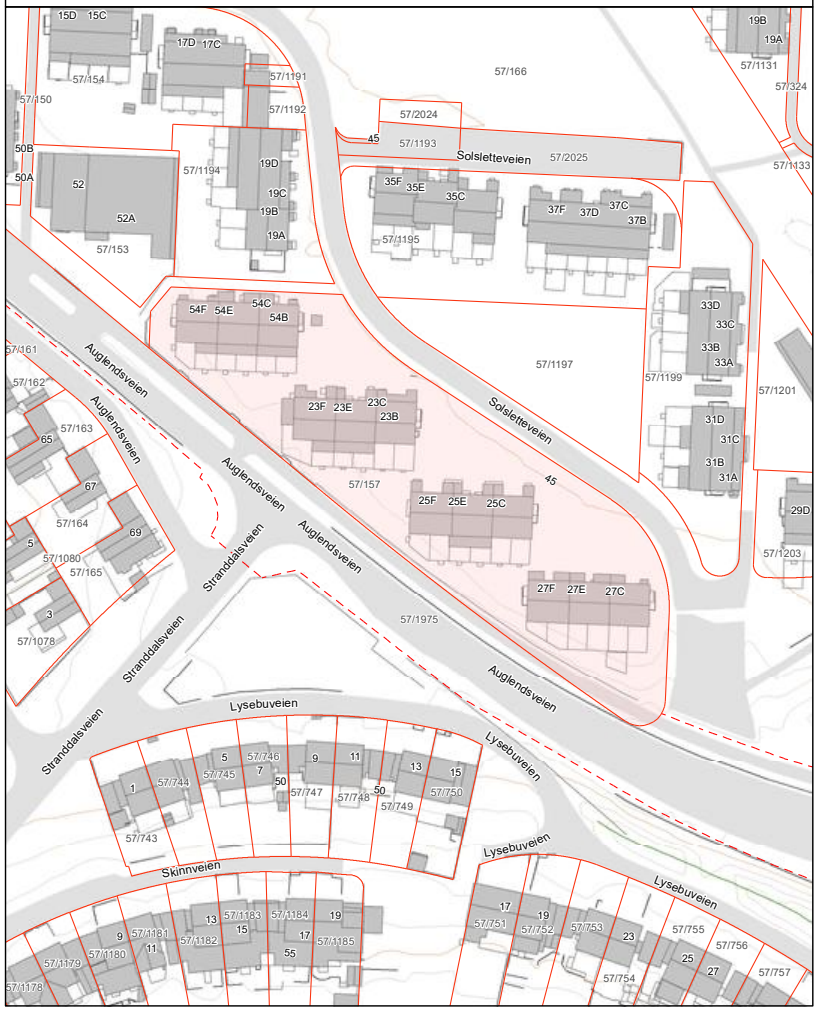

STAVANGER BYGNINGSRÅD 786/58
Reg. nr. for tiltak 672/58
A
A
B
B
PLAN 1 ETG.
A
A
B
B
PLAN 2 ETG.
28.95
A
A
B
B
PLAN KJELLER
STAVANGER BOLIGBYGGELAG
PLANER, TYPE A2, MATR. NR. 54 G. NR. 95
EYVIND RETTIUS & SVEIN BJOLAND
ARKITEKTER M.N.A.L.
1:100
A-T-1

Grunnkart

Adresse: Solsletteveien 25B, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/157/0/0
Dato: 2025-02-03
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

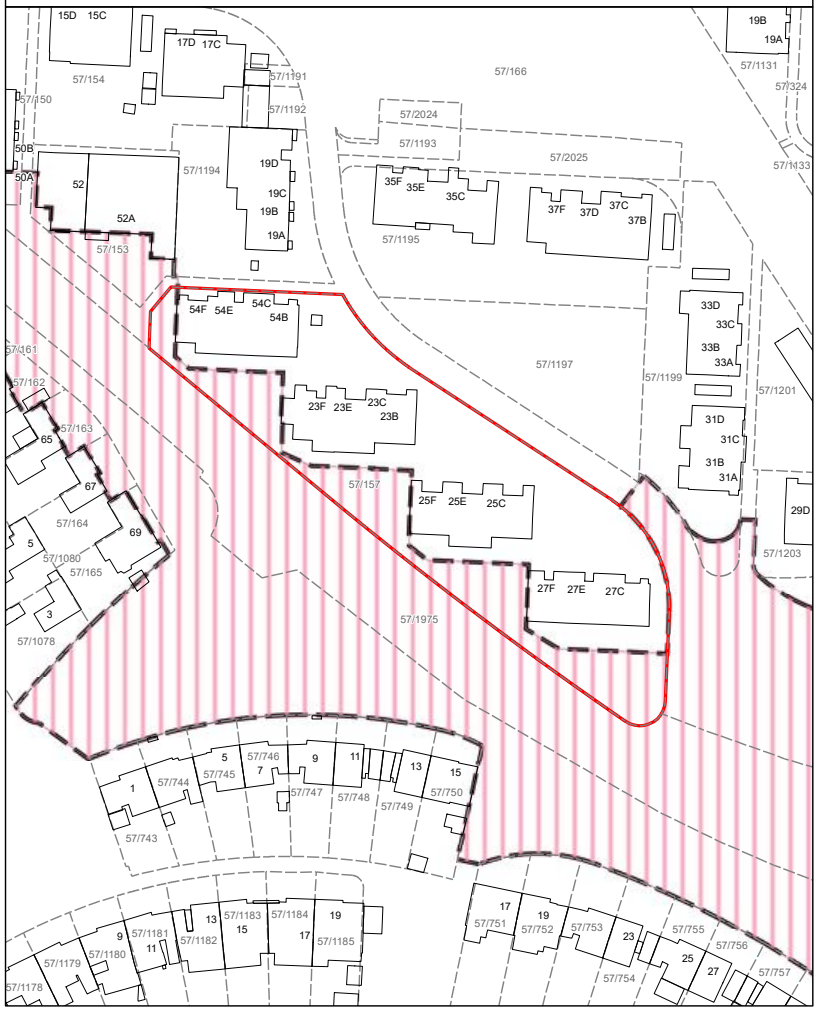


Reguleringsplan under behandling

Adresse: Solsletteveien 25B, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/157/0/0
Dato: 2025-02-03 Planident: 2765
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N

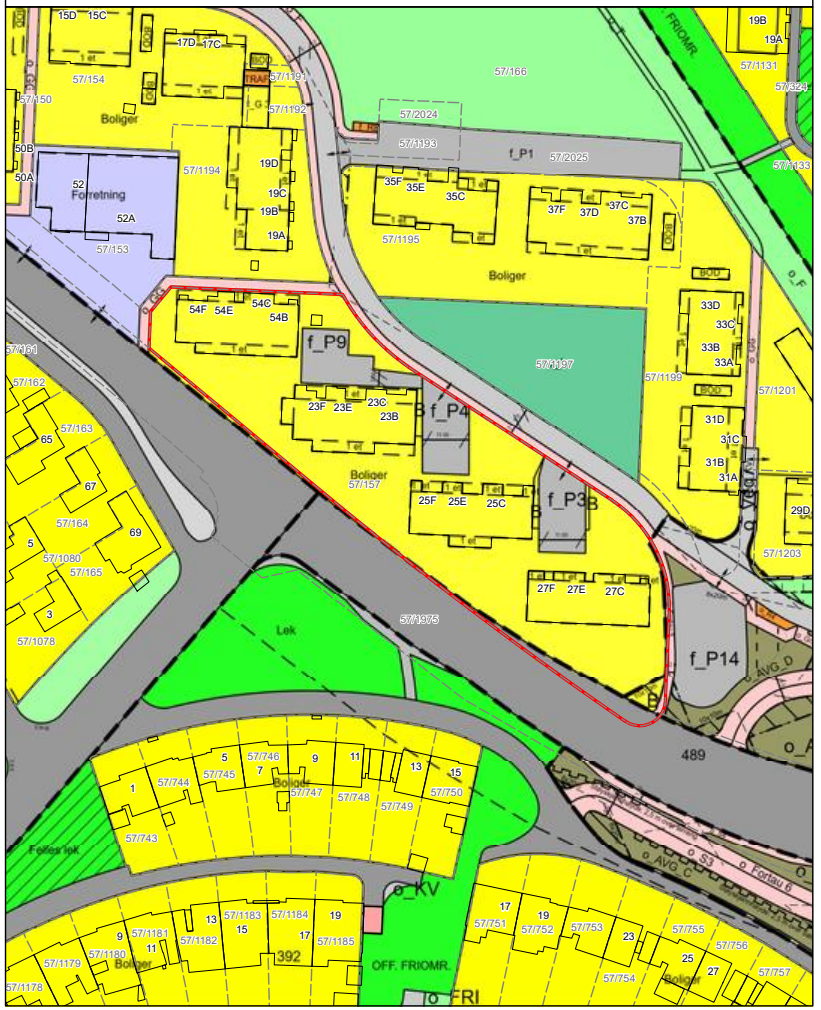


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Solsletteveien 25B, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/157/0/0
Dato: 2025-02-03
Målestokk: 1:1,000
Planident: 371,2507,489
Ikrafttredelsesdato: 2.7.1958,9.5.2016,27.2.1967

Stavanger kommune

N

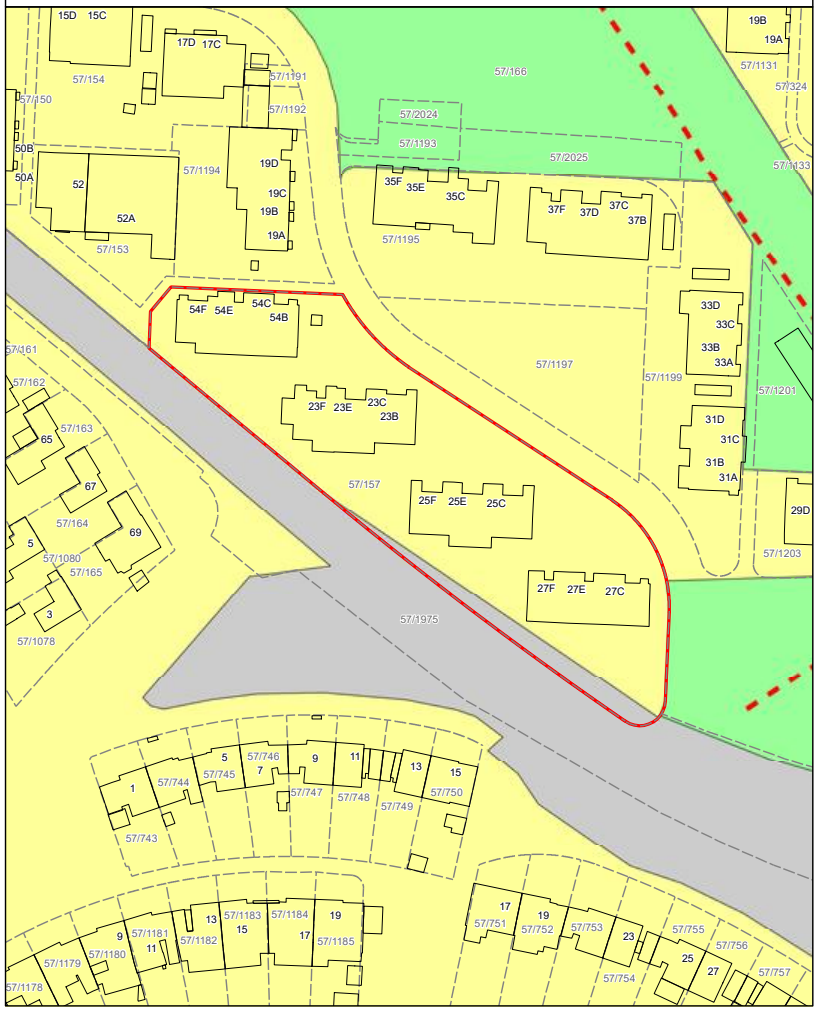


Kommuneplan

Adresse: Solsletteveien 25B, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/157/0/0
Dato: 2025-02-03
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



Reguleringsbestemmelser
Plan 371 for felt XVIII og FELT XI "Solsletta", Stavanger Arbeidsgård

Stadfestet av Kommunal og Arbeidsdepartementet 02.07.1958 i medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.feb. 1924.

Endret 07.03.2019 i henhold til delegert vedtak i medhold av plan -og bygningsloven § 12-14.

§ 1 Bebyggelse og anlegg

Felles bestemmelse
All bebyggelse i området skal fargesettes etter et fargeskjema som på forhånd skal være godkjent av kommunen. Et hvert senere fravik fra dette skjema må forelegges kommunen til godkjennelse.

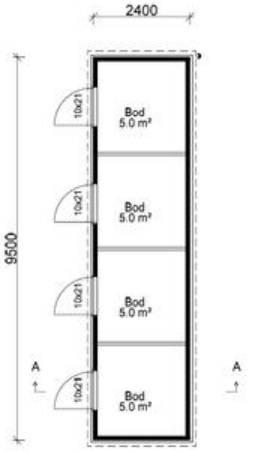
Boliger
Felt "Solsletta", Stavanger Arbeidsgård skal bebygges med rekkehus og bygninger med små leiligheter.

Boligbebyggelsen skal være i opptil 2 etasjer med saltak, og skal være plassert innenfor byggegrenser som vist på planen. Der det er angitt på plankartet 1 et, kan det tillates påbygg i en etasje, som utformes lik for hele rekken, eller som samlet søknad.

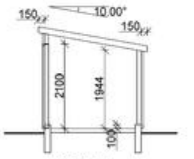
Maksimal mønehøyde er 8,5 m og maksimal gesimshøyde er 6 m.

Garasjer
Garasjer skal ha pulttak eller flatt tak og skal ikke være høyere enn en etasje (3,5 m gesims), og plasseres innenfor byggegrensen. F_G er felles for borettslaget

Boder
Boder tillates plassert som angitt på plankartet med byggegrense. Utformingen av boder skal være i samsvar med disse illustrasjonene:



Plan

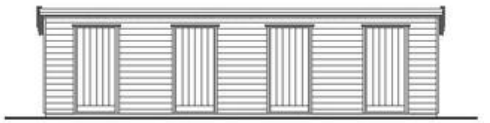


Snitt A-A


Fasade 1


Fasade 2


Fasade 3


Fasade 4

Forretning
Det tillates forretning i en etasje med maksimalt bruksareal lik 1000 m^2 innenfor byggegrensene. Maksimal kotehøyde er 51 m.

Renovasjonsanlegg
F_RE er areal for nedgravde renovasjonsanlegg. Anlegget er privat felles for borettslaget.

Lekeplasser
F_Lek er felles lekeplass for borettslaget.

§ 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gangvei, gang- og sykkelvei og parkering angitt med f er privat felles for borettslaget. Gang- og sykkelvei og kjørevei angitt med o er offentlig.

Parkering skal være i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Tillatte avkjørsler er vist på plankartet med avkjørselspil.

§ 3 Grønnstruktur - friområde
O_F er offentlig friområde. Innenfor friområdet tillates anlagt turveier. O_T er offentlig turvei.

§ 4 Hensynssoner

Sikringssone. Frisikt H140_1
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen og Thomas Birkeland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal. Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter.

Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom. Vi besitter de nyeste markedsføringsverktøyene, for å gi boligen din maksimal eksponering.

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 43-0019/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Solsletteveien 25B 4019 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 57, bnr 157 i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no