

PROAKTIV

Flott fritidsbolig med
attraktiv beliggenhet
nær sjø og strand



NÅLESTIEN 23



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

RÆGE

Flott fritidsbolig med attraktiv beliggenhet nær sjø og strand - Pent opparbeidet tomt med gode solforhold - Elbillader



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nålestien 23, 4053 RÆGE

Gnr./Bnr.: Gnr. 14, bnr. 241, i Sola kommune

Prisantydning: 3.390.000,-

Omkostninger: 102.740,-

Totalpris: 3.492.740,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1991

Rom/soverom: 3/2

BRA: 61 m²

BRA-i: 56 m²

Etasje: 1

Parkering: Parkering på egen tomt med montert elbillader som medfølger handelen.

Tomt: 1019 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

Kommunale avgifter: 6.630,-

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om boligen

12

Boligen i bilder

28

Plantegninger

30

Kjerneinformasjon

35

Vedlegg

110

Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



RÆGE

Kommune: Sola / Område: Ræge

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Nålestien 23 ligger i naturskjønne omgivelser på Ræge i Sola kommune, et populært hytte- og friluftsområde langs kysten på Jæren. Området er kjent for sitt åpne kystlandskap, flotte turmuligheter og nærhet til sjøen, og gir en rolig og avslappende ramme for fritidsopphold året rundt.

Fra eiendommen er det kort avstand til sjø og svaberg, med gode muligheter for bading, fiske og andre sjørelaterte aktiviteter. Like i nærheten finner man også det populære friluftsområdet Rægestranden, som byr på langgrunn sandstrand, vakker natur og gode forhold for turer langs kysten. I tillegg har du den populære Solastranden i kort avstand unna. Området er også godt egnet for sykkel- og gåturer i det åpne kulturlandskapet.

Selv om eiendommen ligger fredelig til, er det samtidig relativt kort vei til servicetilbud. Både dagligvare, handel og øvrige



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Stavanger Sola	6 min
🚆 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	15 min 9.5 km
🚆 Skeiane stasjon Linje L5	16 min 11 km
🚆 Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 16 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Sola	8 min
Coop Extra Tjelta Post i butikk, PostNord	8 min 5.5 km

VARER/TJENESTER

📺 Tvedtsenteret	13 min
🏪 Sola apotek	8 min

SPORT

🏀 Håland skule ballbinge Ballspill	4 min 2.6 km
⚽ Soma leir Fotball	6 min 4.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

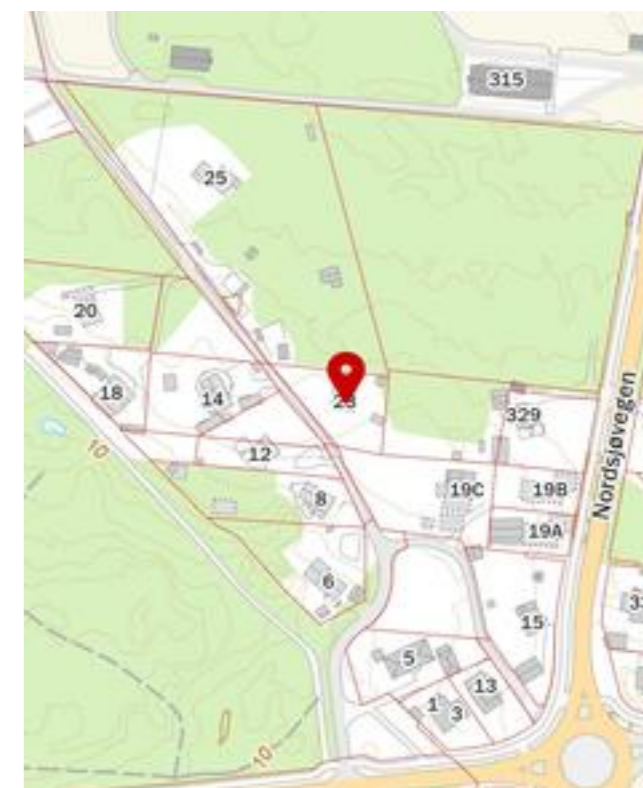
🚗 Sola Strand Hotel	3 min
🚗 Stavanger lufthavn Sola	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



fasiliteter finnes i Tananger og i Sola sentrum. Det er også rimelig kort kjøreavstand til Stavanger for større handelstilbud. I tillegg har du flere aktivitetstilbud som Sola golfklubb, Sola golfklubb Solastrande, disc golf banen på Ølberg, samt flotte rekreasjonsmuligheter.

Området på Ræge består hovedsakelig av fritidsbebyggelse, og oppleves som rolig, familievennlig og skjermet. Kombinasjonen av nærhet til sjøen, vakker natur og god



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



tilgjengelighet gjør dette til et attraktivt sted for fritidseiendom.

Bebyggelse

Stort sett fritidsbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



AVSTAND TIL SJØ

557 m



AKTIVITETER

Rægestranden	11 min	🚶
Ølbergstranden	3 min	🚗
Vigdelstranden	5 min	🚗
Kolnes ridesenter	8 min	🚗
Sandnes Golfklubb	8 min	🚗
Sola Golfklubb	12 min	🚗



AVSTAND TIL BYER

Sandnes	15 min	🚗
Stavanger	24 min	🚗

VELKOMMEN TIL NÅLESTIEN 23

Vi starter utendørs – boligen har pent opparbeidede uteområder.



Parkering

Parkering på egen tomt med montert elbillader som medfølger handelen.

Tomtestørrelse

1 019 m²

Beskrivelse av tomt

Selveiertomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder, boder og gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:
Bygget er oppført med grunnmur av leca og betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning/stokker i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 3 stk. TG 3 og 14 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer - 2
Det er råte i soveromsvinduene.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket, må vinduene byttes. Vinduene anbefales byttet innen 5 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har passert forventet levealder.

Det er ingen membran på gulv eller vegger.

Det mangler ventilering av våtrommet.

Det er spor etter mus.

Det er eldre lekkasjemerker/vannmerker rundt sluket - men ingen aktiv fukt.

Det er 1,2 cm motfall fra sluk og mot døren.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er ingen ventilator over komfyren, slik at stekeos må ut via vindu eller ut i boligen.

Konsekvens/tiltak:

Ventilator anbefales etablert for å få stekeos og matlukt ut av boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Overflater

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Kryp kjeller

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Innhold

1. etasje:
Stue, gang, bad/vaskerom, kjøkken, bod, 2 soverom, utvendig bod og annek.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 8 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Deler av utvendig bod er ikke målbart grunnet for lav takhøyde. Totalt utgjør dette 2 m² ikke måleverdig areal.

Standard

Velkommen til en en hyggelig fritidsbolig med rolig og attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser nær sjø og strand. Eiendommen ligger i et etablert hytteområde og gir gode muligheter for rekreasjon, avslapning og fine opplevelser gjennom hele året.

Fritidsboligen har en funksjonell planløsning med gode oppholdsrom samt pent opparbeidede uteområder, som legger til rette for sosiale sammenkomster.

Dette er en fritidsbolig som gir et godt utgangspunkt for hyggelige opphold og gode minner med familie og venner. Her ligger du skjermet og usjenert til, som gjør det enkelt å finne roen.

Innbo og hvitevarer medfølger i handelen.

1. etasje:
- Romslig stue med plass til både sittegruppe og spisebord. Boligens praktiske planløsning gjør stuen til et naturlig samlingspunkt, hvor man kan hygge seg foran vedovnen som gir både varme og atmosfære på kjølige kvelder. God takhøyde, kombinert med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, gir stuen en luftig romfølelse. Tømmervegger malt i tidsriktig farge og eikeparkett på gulv. Det ble i mars 2026 lagt nytt gulv i stue og gang.
- Kjøkken har malte, profilerte fronter med god skap- og benkplass. Her har man rikelig med arbeidsflater som gir god plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Kjøkkenet har frittstående komfyr og kjøleskap. Hvitevarer medfølger i handelen.

- To gode soverom med store vindusflater som gir dem et luftig preg.
- Praktisk garderobe med god oppbevaringsplass.
- Badet er innredet med toalett, baderoms møbel, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Nytt toalett i 2017. Oppvarmet via stråleovn.
- Inngangsparti med romslig veranda og egen sone for sittegruppe. Perfekt for sosiale sammenkomster! Uteområdet er pent opparbeidet med rikelig beplantning, bod, annek og stor plen som gir god plass til lek og sosialt samvær. Praktisk, utvendig bod hvor det kan oppbevares både sykler, verktøy og sesongutstyr. Bod og annek er ikke byggemeldt/godkjent.

Oppgraderinger fra nyere tid:

- Nytt tak i 2026
- Ny parkett i stue og gang i 2026
- To av sidene, ene kortvegg og ene langvegg er nymalt i 2025.
- Der er lagt fiber fra Lyse frem til hytteveggen.
- Offentlig avløp ble installert i 2014 i følge tidligere eier.

Det er ingen garanti på innbo og hvitevarer utover leverandørgaranti.

Oppvarming

Varmepumpe, ved.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgraden

Hvitevarer

Kjøkkenet har frittstående komfyr og kjøleskap. Frittstående hvitevarer medfølger som hovedregel ikke i handelen.

Modernisering og påkostninger

Nytt toalett i 2017.
Offentlig avløp installert i 2014.
Montert varmepumpe i 2020.
Det ble i mars 2026 byttet tak og lagt nytt gulv i stue og gang.









TO GODE SOVEROM

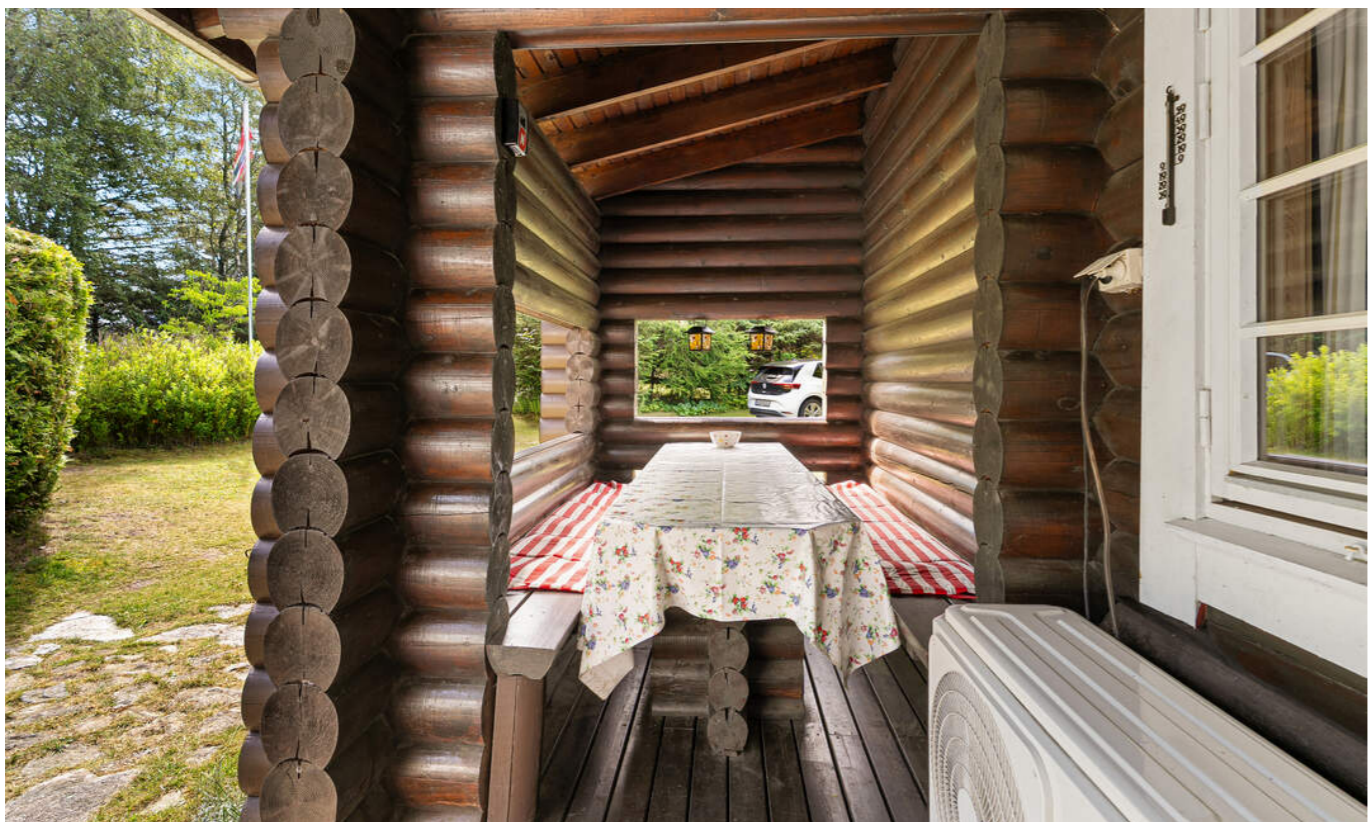
Store vindusflater som gir soverommene et luftig preg.



GARDEROBE OG BAD

Badet er innredet med toalett, baderoms møbel, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Nytt toalett i 2017. Oppvarmet via stråleovn.



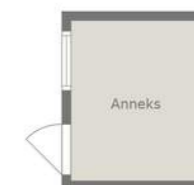






PLANTEGNINGER

PLANTEGNING



Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Kommunale avgifter

6.630,- for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Formuesverdi sekundær

2.929.390,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Tillatelse til oppførelse av fritidsbolig er gitt 6.9.1990.

Det foreligger ikke ferdigattest for fritidsboligen. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd. Dersom det ikke foreligger ferdigattest vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell

søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen.

Det foreligger godkjente tegninger på boligen, men de stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er gjort endringer på fasade, hvor vindu på kjøkken er flyttet fra nord til vest. Det er også gjort endringer ved inngangsparti der de har åpnet opp deler av yttervegg. Fasadeendring er søknadspliktig tiltak. Oversendte byggetegninger tilsier at endringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke.

Det foreligger ikke tegninger/godkjennelse for annekst og utvendig bod. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og 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. fasadeendring settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/14/241:
06.10.1981 - Dokumentnr: 8859 - Erklæring/avtale FORPLIKTELSE TIL RENOVASJONSAVTALE
Eier av gnr. 14 bnr. 241 er forpliktet til å ha til enhver tid gjeldende avtale med et godkjent renovasjonsfirma om tømning av slamavskilleren minst en gang hvert tredje år. Kvittering for utført tømning skal leveres Sola kommune /teknisk etat. Dersom tømningen ikke blir utført ihht. denne erklæring, kan Sola kommune rekvirere tømning på innehaverens bekostning.
Ikke lenger gjeldende ettersom offentlig avløp er tilkoblet.

09.08.1982 - Dokumentnr: 6523 - Bestemmelse om bebyggelse
Hytten skal utelukkende nyttes som sommerbolig og under ingen omstendighet til helårsbolig.

27.03.2014 - Dokumentnr: 251843 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunnboksdato

Onsdag, 22. april 2026

Regulerings- og arealplaner

Området er avsatt til fritidsbebyggelse og ca. 20 m² av tomten er avsatt til friområde.

Boligen ligger innenfor hensynssone H130:
Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola (H130)
Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola", fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 og Avinors kart ENZV-P-10 i henhold til luftfartsloven.

Boligen ligger innenfor hensynssone H220:
Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Det er planlagt opparbeidelse av 3 boliger på nabotomtene. Gjøres oppmerksom på at det kan oppstå byggestøy.

Vei/Vann/Avløp

Veien foran eiendommen tilhører 1124-14/19, som er tomten øst for eiendommen. Hele veien til eiendommen er derfor ikke offentlig vei. Det er ikke tinglyst veirett gjennom naboens tomt. Del av veien tilhører også 1124-14/40 før en kommer til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det ble i forbindelse med tilkobling til offentlig vann og kloakk tinglyst et dokument som betegner et fellesskap og et sameie, med felles vedlikeholdsplikt. Det referes også til opparbeidede vedtekter, som verken megler eller selger har sett eller er kjent med. Selger skal høre med forrige eier om de kan være kjent med dette. Konferer megler ved spørsmål.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kjerneinformasjon

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Om k. kjøper beskrivelse

3 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

16 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

84 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

85 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

102 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 475 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 492 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

Kjerneinformasjon

visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Tonny Finsdahl Karlsen

Anne-Marie Finsdahl Karlsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 67 800 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke Komplett kr 21 900,00, Meglernes deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8

Dato salgsoppgave
17.3.2026

Kjerneinformasjon

900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning pr. stk. / pr. time (Faktureres maks. for 5 visninger) kr 1 500,00. Sum faste vederlag kr. 49 450.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter:
Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg fotograf (ordinært 6900,-) kr 0,00, Utlegg fotograf tilvalg (drone/kveldsbilder) kr 2 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 250,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 260,00, Boligselgerforsikring kr 18 867,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 422.

Totale kostnader kr. 74 872.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på

<https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Dato salgsoppgave
22.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Nålestien 23, 4053 RÆGE

24 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nålestien 23	Nålestien 23	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

01.02-2021

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Er en hytte. Vært i ferier og langhelger.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Karlsen, Tonny Finsdahl

Selger

Karlsen, Anne-Marie Finsdahl

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i tak, Lagt nytt tak i mars 2026.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak. Nytt i mars 2026

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Takspeialisten as

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Side 2



Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert el bil lader. April 2022 Kontroll av det elektriske anlegget av L-Nett 18/7-22. ingen anmerkninger.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arne Byberg as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2014

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Offentlig avløp installert.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger lothe på Sola.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen sprekker i grunnmur, les takst rapport.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Under reparasjon av folgeskader etter lekkasje, ble gulvet inne åpnet. Som da medførte at det kom inn mus. Dette har vi ikke hatt problemer med før og heller ikke etter at det ble lagt nytt gulv og stengt igjen. Tidligere eiere har gjort utbedringer under hytten(krypkyllinger) for å unngå skadedyr. Vi har aldri hatt skadedyr inne så lenge vi har hatt hytten utenom rehabilitering og gulv var tatt opp.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadpliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Bygges hus på naboromt.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er lagt nytt gulv i stuen og gangen, samt deler av innertak i mars 2026. Utført av Ocab as. Nytt yttertak utført av takspesialisten as og lagt sedum på nytt tak, utført av klingsheim hogst og hage as. Gruset innkjørsel. Alt i mars 2026. En kortvegg og en langvegg beiset i juli 2025.

Side 5

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35374453

Side 6

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Tonny Finsdahl Karlsen	2026-04-24	Anne-Marie Finsdahl Karlsen	2026-04-24
Identification		Identification	
 Tonny Finsdahl Karlsen		 Anne-Marie Finsdahl Karlsen	

Egenerklæringskjema

Signed by:

Tonny Finsdahl Karlsen	24/04-2026	BankID OIDC
Anne-Marie Finsdahl Karlsen	19:01:47	High
	24/04-2026	BankID OIDC
	19:03:03	High



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport



Fritidsbolig

Nålestien 23, 4053 RÆGE

SOLA kommune

gnr. 14, bnr. 241

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 20484-2831

Eiendomsverdi ref nr: DZ8889

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@rogatakst.no

920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 2 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sikt o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 3 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 4 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 1991 i Sola kommune. Bygget er oppført med grunnmur av leca og betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning/stokker i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er saltak i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 1 våtrom, 2 soverom og flere boder - både innvendig og utvendig. Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand. Registrerte tilstandsmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder, boder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumpe.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har sedumtak. Taket er fra 2026. Selve taktekingen er av protanmembran fra 2026. Eier har fremvist bilder og faktura som dokumentasjon på utført arbeid.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, av noe nyere dato.

Boligens yttervegger består av isolert bindingsverk og stokker, fra byggeår. Utvendig fasade er malt, og består av stokker.

Boligens takform er saltak. Taket er bygget opp av stokker/drager og sperr.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 1982 og 1990.

Boligen har en hoveddør av tre, med 2-lags glass. Døren er fra 2023.

Det er en terrasse utenfor inngangspartiet, på 8m2. Terrassen er bygget inn under halvtak, og har terrassebord som gulv.

INNENDIG [Gå til side](#)

Boligen har tregulv og parkett. På veggene er det synlige stokker. I taket er det panel. Takhøyden på stue og soverom er på 3,1 meter. Her er det skråtak.

Boligen har et bjelkelag av tre, med søyler på grunnen.

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår. Det er en vedovn i stuen. Her er også sotluken plassert. Det er montert et beslag over pipen, over taket.

Det er en åpen krypkjeller under boligen.

Innvendig har boligen profilerte tredører fra byggeår.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår.
Det er tregulv, stokker som vegger og panel i taket. Rommet har et gulvstående baderoms møbel med vask, frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin samt et dusjkabinett. Det er oppvarming via stråleovn.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er malte, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malte stokker/vegger på veggene og panel i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Kjøkkenet har ventilering via åpning av vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er utvendig, i hagen.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2014.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er plassert på badet, og er fra byggeår.

Boligen har en varmepumpe over inngangsdøren.
Varmepumpen er av nyere dato.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligen er plassert over bakkenivå.

Boligen har en grunnmur av leca- og betongblokker.

Det er relativt flatt rundt boligen, samt noe fall langs og vekk fra boligen.

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 5 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er fra byggeår. Noe av de utvendige avløpsrørene kan være fra 2014, i forbindelse med oppgradering til offentlig avløp - men dette er ikke bekreftet/dokumentert. Det anbefales sjekket nærmere.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 6 av 24

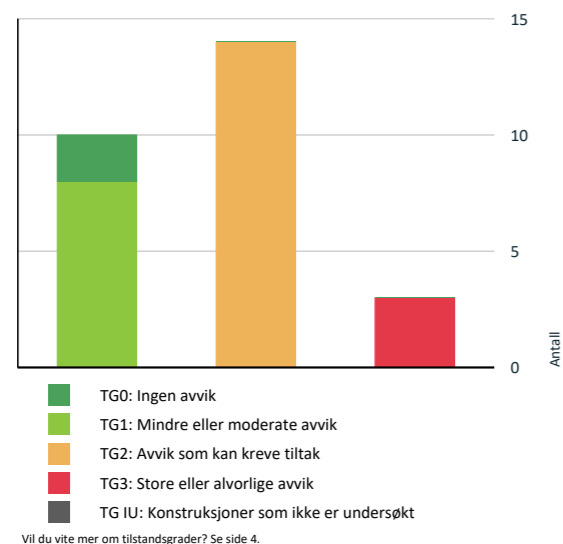
Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



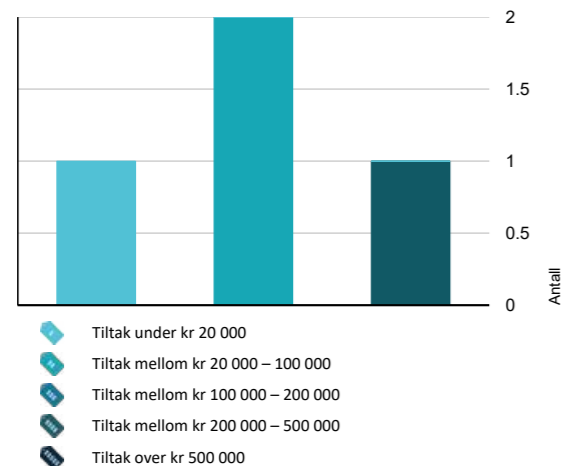
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 7 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1991

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har sedumtak. Taket er fra 2026. Selve taktekingen er av protanmembran fra 2026. Eier har fremvist bilder og faktura som dokumentasjon på utført arbeid.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, av noe nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er noe dårlig fall på takrennene, slik at det ligger igjen vann/is i disse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - For å lukke avviket, må takrennene endres, slik at fallet ledes til nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger består av isolert bindingsverk og stokker, fra byggeår. Utvendig fasade er malt, og består av stokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert utvendig slitasje/sprekker i stukkene. Stukkene ligger ikke nedtil grunnmuren. Det er synlige gliper mellom stukkene. Her er det synlig isolasjon, ingen vindsperre eller plater bak stukkene. Avviket er synlig ved hoveddøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Stukkene anbefales jevnlig behandlet/malt for økt levetid. Det anbefales at mellomrommet mellom stukkene og grunnmur tettes/understøttes, slik at det ikke er fare for sig i veggene. Dette vil også sikre at dyr kommer inn under boligen, til krypkjelleren. Det er ingen mulige tiltak vedrørende glipene mellom stukkene, vedrørende isolasjon og vindsperre. Dette bør gjøres ved renovering av veggene, og vil sørge for økt sikring mot følgeskader og vind/kuldetap.

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 8 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av stokker/dragere og sperr.
Konstruksjonen er gjenkledd, med unntak av deler i stuen.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1982 og 1990.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har slitasje i pakningene til glassene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene.
Avvik som plutselig punktert glass kan oppstå, gitt alderen til vinduene.

TO 3 Vinduer - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råte i soveromsvinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket, må vinduene byttes. Vinduene anbefales byttet innen 5 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 9 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TO 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har en hoveddør av tre, med 2-lags glass.
Døren er fra 2023.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse utenfor inngangspartiet, på 8m2.
Terrassen er bygget inn under halvtak, og har terrassebord som gulv.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring i 2025, var det spor etter mus innvendig i boligen. Eier har ikke registrert dette etter overgang og gulv er lappet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se punkt om krypkjeller vedrørende mus.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Boligen har tregulv og parkett. På veggene er det synlige stokker. I taket er det panel.
Takhøyden på stue og soverom er på 3,1 meter. Her er det skråtak.

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 10 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har et bjelkelag av tre, med søyler på grunnen. Det største høydeavviket som er registrert, er på 1 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.

1 TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av leca, fra byggår. Det er en vedovn i stuen. Her er også sotluken plassert. Det er montert et beslag over pipen, over taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

1 TO 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Det er en åpen krypkjeller under boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypjkjelleren er åpen rett inn under boligen, uten sikring mot dyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at krypkjelleren sikres/lukkes igjen, slik at man igjen sikrer at det ikke kommer mus/andre dyr inn under boligen, som igjen gir tilgang til boligen.



1 TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte tredører fra byggår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av dørene tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 11 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Dørene anbefales justert noe slik at de ikke tar i karm. Dørene anbefales justert noe slik at de ikke tar i karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggår. Det er tregulv, stokker som vegger og panel i taket. Rommet har et gulvstående baderoms møbel med vask, frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin samt et dusjkabinett. Det er oppvarming via stråleovn.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:

- Våtrommet har passert forventet levealder.
- Det er ingen membran på gulv eller vegger.
- Det mangler ventilering av våtrommet.
- Det er spor etter mus.
- Det er eldre lekkasjemerker/vannmerker rundt sluket - men ingen aktiv fukt.
- Det er 1,2 cm motfall fra sluk og mot døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimert: 200 000 - 500 000



Avføring etter mus og merker rundt sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig, på grunn av type vegger, og at rommet vender ut mot yttervegg. Det er brukt pigger i gulvet rundt sluket. Her er det eldre spor etter vann, men ingen aktiv fukt.

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 12 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er malte, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malte stokker/vegger på veggene og panel i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilering via åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen ventilator over komfyren, slik at stekeos må ut via vindu eller ut i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator anbefales etablert for å få stekeos og matlukt ut av boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er utvendig, i hagen.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Det er synlige vannrør i krypkjelleren. Disse er uisolerte.

Det er ingen innvendig stoppekrane.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 13 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Uisolerte rør bør isoleres, for å hindre frostspreng/skader. Samtidig bør kappede rør kobles på igjen.

Innvendig stoppekrane anbefales etablert, for økt sikkerhet i tilfelle lekkasjer.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler isolering av avløpsrør i krypkjeller, disse rørene er utsatt for frost.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uisolerte rør bør isoleres, for å hindre frostspreng/skader.



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe over inngangsdøren.
Varmepumpen er av nyere dato.

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 14 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter. Berederen er plassert på badet, og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.

Det er automatsikringer og automatisk måler.

Sikringsskapet er plassert på boden.

Det foreligger en tilsynssak fra Lnett, fra 2022, hvor saken er avsluttet.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Montert elbillader i 2022, Arne Byberg.

Inntak og sikringsskap

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

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.

Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:

Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

Det er flere ufagmessige bokser og koblinger.

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon, ovennevnte mangler og at anlegget er 36 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 15 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er plassert over bakkenivå.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av leca- og betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er flere sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.

Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.



TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt rundt boligen, samt noe fall langs og vekk fra boligen.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 16 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/krypkjeller.

102 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.

Rørene er fra byggeår.

Noe av de utvendige avløpsrørene kan være fra 2014, i forbindelse med oppgradering til offentlig avløp - men dette er ikke bekreftet/dokumentert. Det anbefales sjekket nærmere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger.

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

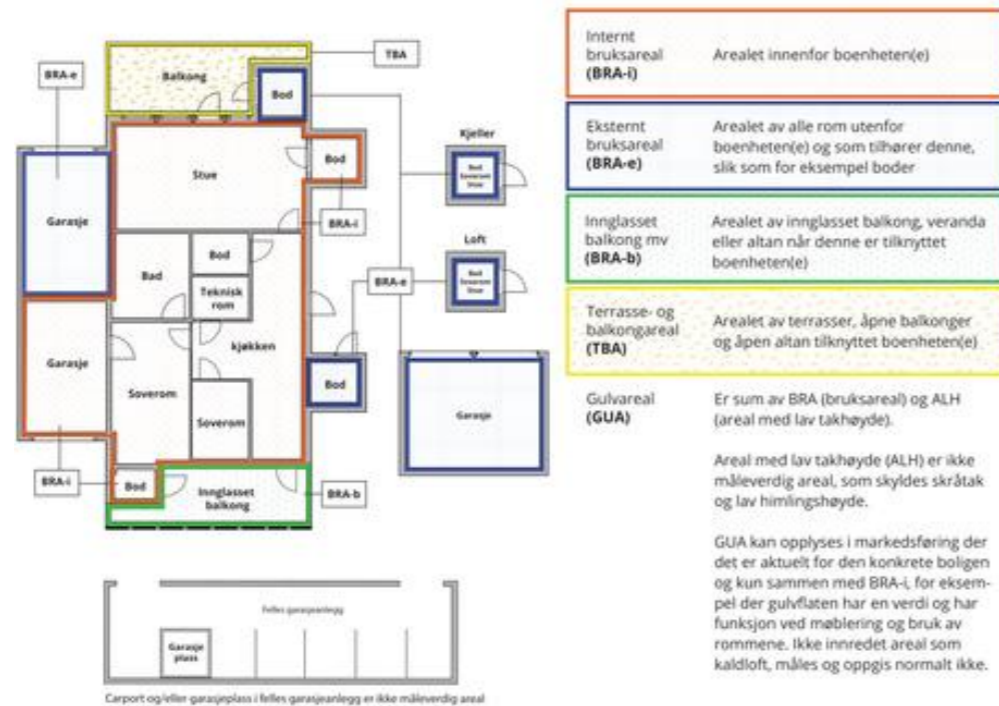
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	56			56	8
SUM	56				8
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, gang, bad/vaskerom, kjøkken, bod, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringskjemaet for nærmere informasjon.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM		
1. etasje		5		5	2	7
SUM		5			2	7
SUM BRA	5					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, bod 2	

Bod

Romfordeling

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

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	14	241		0	1019.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nålestien 23

Hjemmelshaver

Karlsen Anne-Marie Finsdahl, Karlsen Tonny Finsdahl

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder, boder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger bestemmelser om renovasjonsavtale, bebyggelse fra 1981/1982, samt om vann/kloakkledning fra 2014. Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	24.04.2026	Det foreligger tegninger fra 1990	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	15.04.2026	
3	15.04.2026	
4	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 23 av 24

Nålestien 23, 4053 RÆGE
Gnr 14 - Bnr 241
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2831

Befaringsdato: 02.02.2026

Side: 24 av 24



Energiattest

Adresse Nålestien 23, 4053 RÆGE		
Dato for energimerking 06.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-256964	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 12245629	
Gårdsnummer 14	Bruksnummer 241	
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101	

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1991	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 56,0 m²	Oppvarmet bruksareal 56,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
224,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
197,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 069 kWh

**Nålestien 23, 4053 RÆGE**
Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nålestien 23, 4053 RÆGE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og

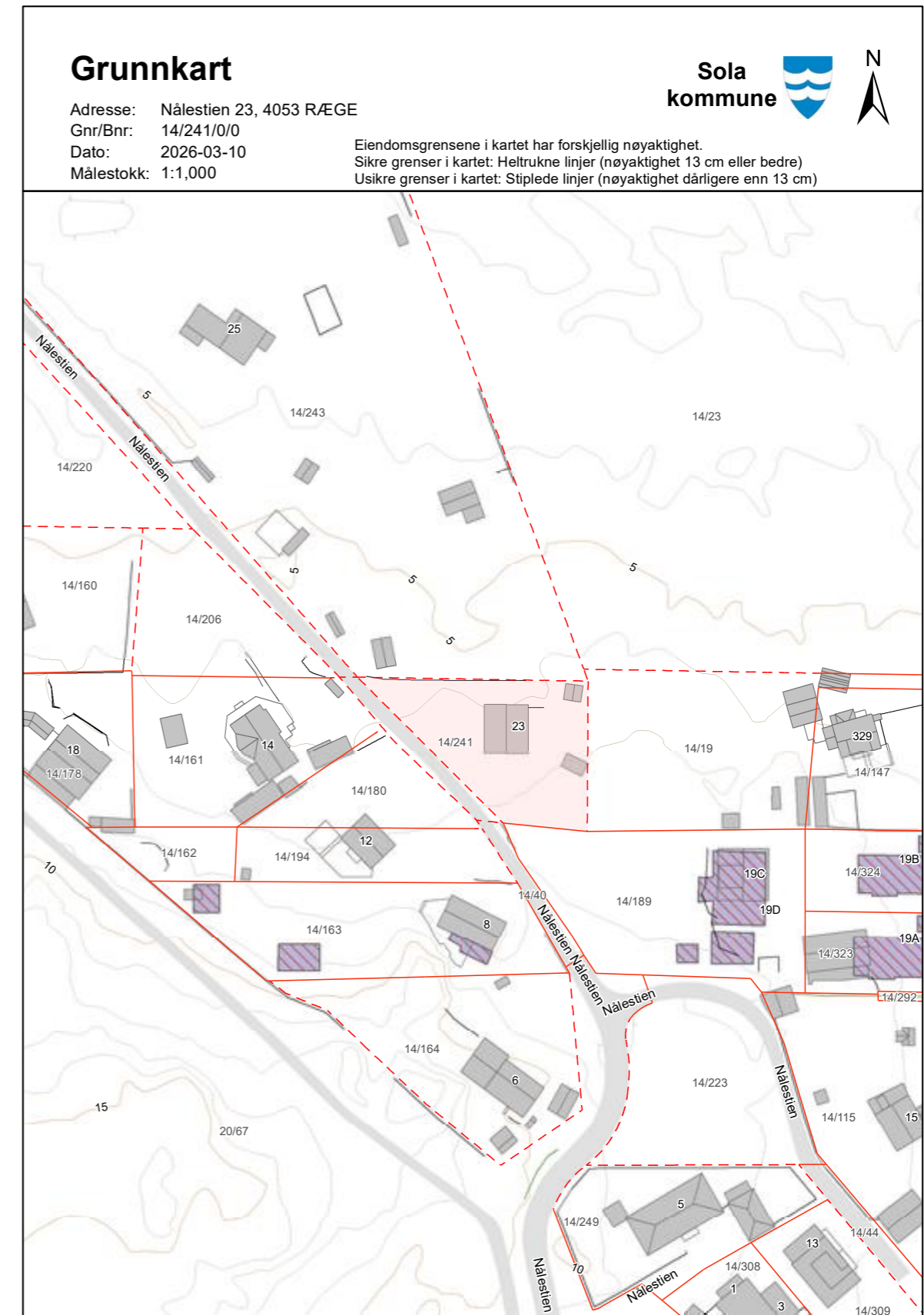
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

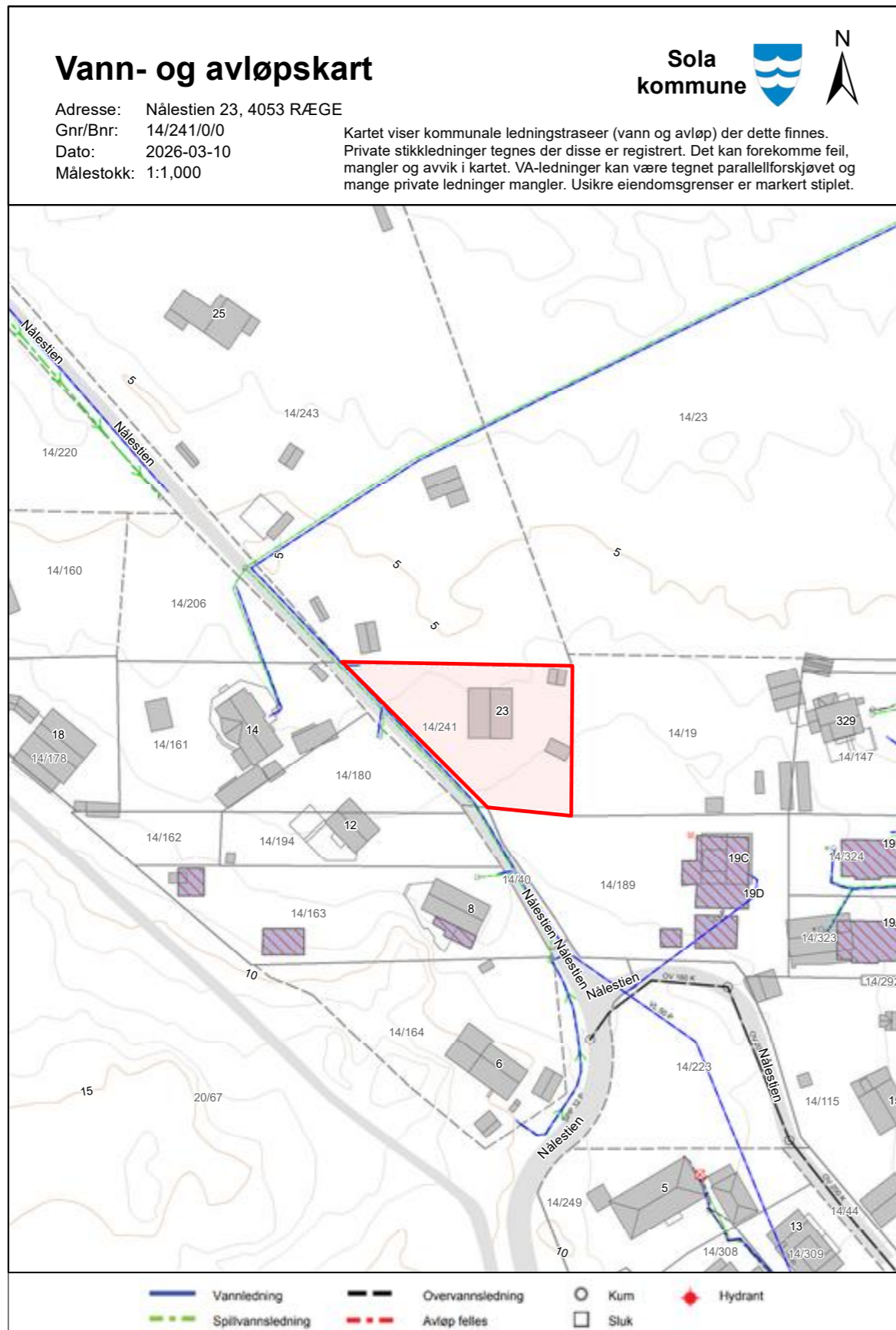
<https://www.enova.no/energimerking>

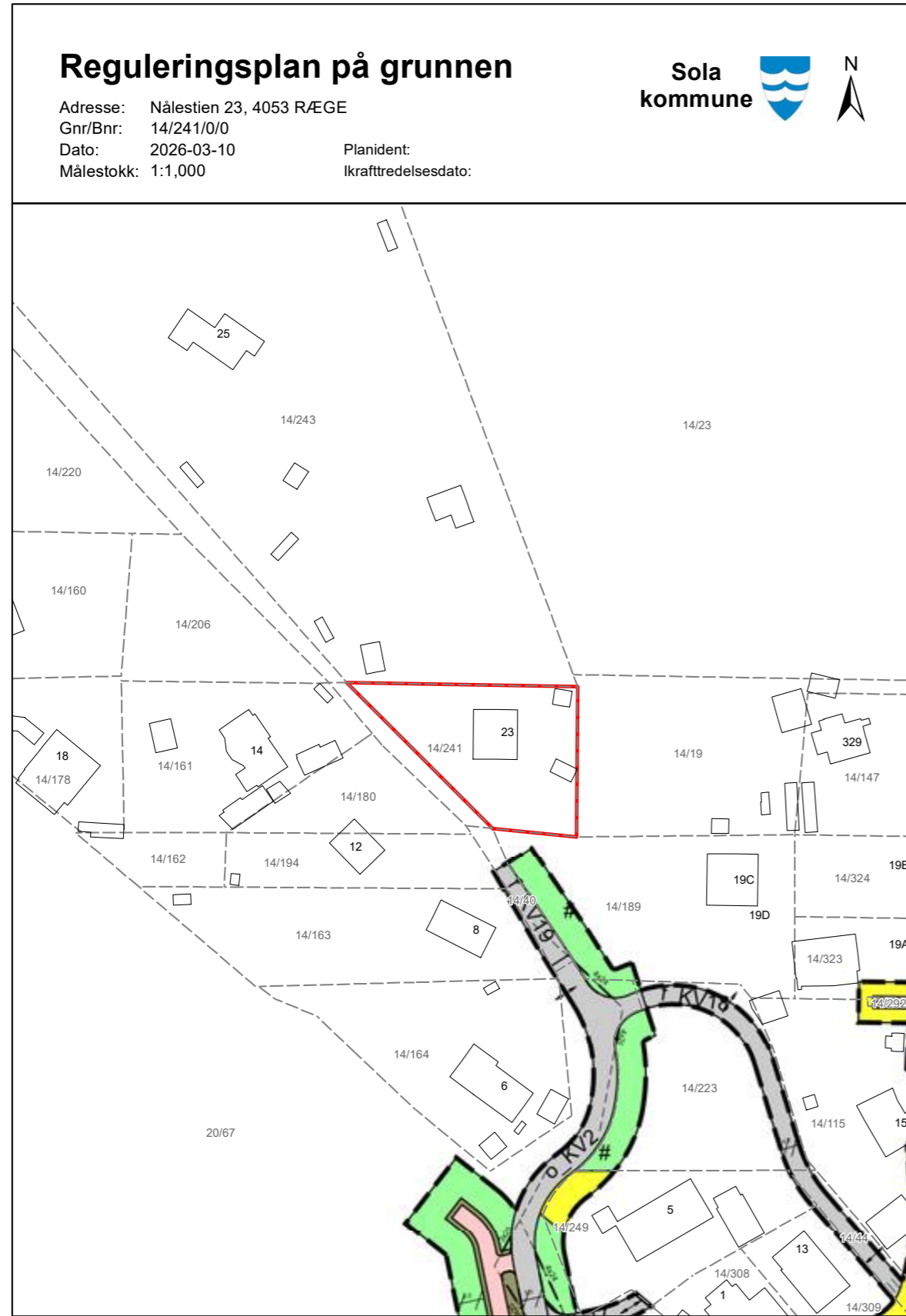
tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>







2. Tegnforklaring reguleringsplan

Symbol	Symbol
	Skolepatrias
	Kidrestasjon
	Næringsanlegg
	Golfbane
	Motorsportanlegg
	Skybane
	Andre idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Godsterminal
	Godslager
	Energianlegg
	Fjernvarmeanlegg
	Vindkraftanlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Vannforyngingsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Telekommunikasjonsanlegg
	Småbåtlanlegg i sjø og vassdrag
	Småbåtlanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandområde
	Uthushavn/bædhus
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekkeplass
	Gårdsplass
	Parasethage
	Arbeidsutøppholdsareal
	Grav- og urnelund
	Krematorium
	Nachverdig bygning og anlegg for grav- og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggformål
	Bilforretning
	Bilforretning/kontor
	Bilforretning
	Bilforretning
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/industri
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Forretning/tjenesteyting
	Nærings/tjenesteyting

3. Grønnstruktur

	Blågrønnstruktur
	Naturområde
	Turdug
	Tunveg
	Flområde
	Bædeplass/-område
	Park
	Vegplassjaskjerm
	Vannspill
	Overvannstakk
	Infiltrasjon/forureningsavledning
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

1. Tegnforklaring reguleringsplan

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-fritliggende	
Boligbebyggelse-koncentrert	
Boligbebyggelse-koncentrert småtettbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkebebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-fritliggende	
Fritidsbebyggelse-koncentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turformål	
Uteleilytler	
Fornøyelsespark eller lekepark	
Campingplass	
Lekkeplass	
Restofuttvinning	
Stenbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hoteleverneting	
Bevernting	
Industri	
Lager	
Brenslestasjon/vegenserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	Veg
	Kjørebane
	Fortau
	Tog
	Getatun
	Gang/sykkelveg
	Gang/gangareal/vågate
	Sykkelanlegg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Bane (nærmere angitt banelinje)
	Trase for jernbane
	Trase for trolbane
	Stasjons-terminusbygg
	Holdesleipplattform
	Leskurplattform
	Tekniske byggkonstruksjoner
	Annen bangrunn - tekniske anlegg
	Annen bangrunn - grøntareal
	Lufthavn
	Lufthavn - landings-taxobane
	Lufthavn - terminusbygg
	Lufthavn - langvarer/administrasjonsbygg
	Landingsplass for helikopter o.a.
	Havn
	Kal
	Havnermaler
	Havneolager
	Molo
	Navgarnstasjon
	Hovednett for sykkel
	Kollektivnett

4 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter	Symbol
Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
PlanMidbyggAnleggOmråde	
Linjetyper	
RpGrense	
RpFormalGrense	
RpSikringGrense	
RpStøyGrense	
RpAnleggGrense	
RpInfrastrukturGrense	
RpAnngittHensynGrense	
RpOppmålingGrense	
RpBygningGrense	
RpBæstemselseGrense	
RpReguleringslinje	
Regulert kortegrense	
Eiendoms grense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Bygggrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forbeholdes fremmet	
Regulert senertidspole	
Friskiljpe	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert følgeriferfelt	
Regulert sløykjem	
Regulert stahetur	
Slingsgjerd	
Bu	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

5. Sola kommune

Punktsymbol	RpJuridiskPunkt
Vegslengting/fysisk kjørespore	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Bruker	
Tunnelspning	
Existerende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert menestehing	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsvært	
Forsvært	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingområde	
Forlegningsleir	
Kombinerte militærformål	
Anngitt militær formål kombinert med andre angitte hovedformål	
5. Landbruks-, natur og miljøområder samt reindrift (LMFR)	
LMFR-formål for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og garanterings- og næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyravl	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftformål	
LMFR-formål for særskilt bolig-, fridre- eller næringsbyggings mv.	
Spredt boligbyggelse	
Spredt friluftsbegyggelse	
Spredt næringsbyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Serlige landskapsvern	
Vern av kulturminne og kulturmiljø	
LMFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandområder	
Ferdier	
Ankingsområde	
Oppslagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hovest- og bled	
Havneområde i sjø	

6. Sola kommune

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Landsingsplaser	
Gylfot eller oppvekstområde for yngel	
Avkulturrulegg	
Avkulturrulegg i sjø og vassdrag	
Alvokulturrulegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levandbegring	
Drikkevern	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Idrett og varesport	
Bæstområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Anngitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone		H33/3
RpSikringSone		
RpStøySone		H30/1
RpInfrastrukturSone		
RpOppmålingSone		H37/2
RpAnngittHensynSone		
RpAnngittleggingSone		H20/2
RpDetaileringSone		(Planlagt)

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 9)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 10)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 11)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 12)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 13)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 14)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 15)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 16)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 17)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 18)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 19)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 20)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 21)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 22)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 23)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 24)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 25)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 26)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 27)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 28)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 29)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 30)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 31)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 32)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 33)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 34)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 35)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 36)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 37)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 38)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 39)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 40)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 41)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 42)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 43)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 44)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 45)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 46)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 47)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 48)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 49)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 50)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 51)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 52)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 53)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 54)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 55)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 56)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 57)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 58)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 59)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 60)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 61)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 62)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 63)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 64)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 65)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 66)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 67)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 68)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 69)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 70)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 71)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 72)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 73)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 74)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 75)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 76)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 77)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 78)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 79)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 80)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 81)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 82)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 83)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 84)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 85)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 86)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 87)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 88)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 89)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 90)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 91)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 92)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 93)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 94)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 95)

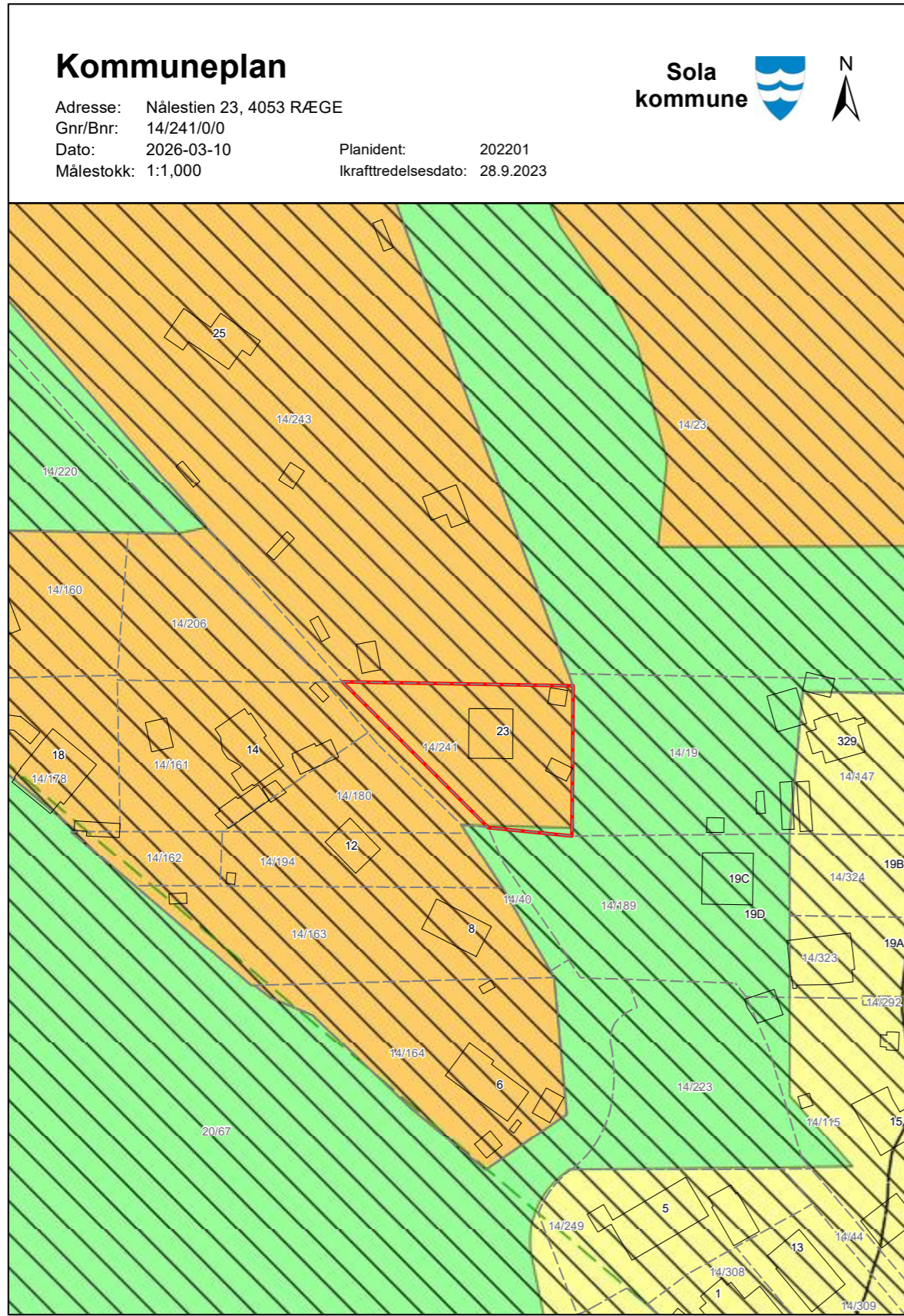
BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 96)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 97)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 98)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 99)

BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 100)



1 Tegnforklaring kommuneplan

Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumformål		
Kjappasenter		
Foreninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Rasbefriking		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Utøppholsareal		
Gav og urneland		
Kombinert bebyggelse og anleggformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (generelt)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur		
3. Grønnstruktur		
Bilgrønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		



2 Tegnforklaring kommuneplan

Flater	Hensynssoner, juridiske linjer og punkter		Nåværende			Fremtidig		
	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur fremtidig	Tunnel	Vernivn På bakken	Bro mv.	Tunnel	Vernivn På bakken	Bro mv.
KpFareSone	H30/4			2	3		2	3
KpSikringSone								
KpSivSone	H200/1							
KpInfrastrukturSone								
KpGjennomføringSone								
KpAngittHensynSone	H570/2							
KpBåndleggingSone (Areal 1 og 2)	H720/2	H720/2						
KpDetaljeringsSone (Videregående av reg.plan)	(PlanId)							
KpSamferdselLinje								
Fjernveg								
Hovedveg								
Samlevveg								
Adkomstveg								
Gang/sykkelveg								
Sykkelveg								
Gangveg								
Turveg/turdrag								
Skitrasekt								
Jembane								
Sponveg								
Talbane								
Kollektivtrase								
Spårutleid								
KpJuridiskLinje								
Byggegrense								
Fotbudsgegrense sje								
Fotbudsgegrense								
Strandlinje sje								
Strandlinje vassdrag								
Midtlinje vassdrag								
KpInfrastrukturLinje								
Vann								
Avløp								
Kraftledning								
Overvanntrase								
Punktsymbol								
KpSamferdselPunkt								
Vegkryss								
Kollektivknutepunkt								

DAGBOKFØRT
09 AUG 82 06523
SØRENSKRIVEREN I
JÆREN

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede eier av gnr. 14 bnr. 241 i Sola
erklærer herved overfor Sola kommune, utelukkende å nytte
hytten som sommerbolig og under ingen omstendighet
til helårsbolig.

Denne erklæring kan tinglyses.

Madla den 29.6. 1982


Roar Finsdahl

Eier an gnr. 14 bnr. 241


Til vitterlighet:

1. Olav Austnes, Reoheim 4040 Madla.
2. Henry Finsdahl


Sola kommune orgnr. iht off. reg. 948243113



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Geir Inge Borsheim Adresse: Bøkeveien 2e Postnummer: 4352 Poststed: Kleppe Fødselsnr./Org.nr. 050855 Ref.nr.	 Doknr: 251843 Tinglyst: 27.03.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--	--

1. Hjemmelshaver (avgiver)		
Navn: Vedlegg-2 Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer):		
2. Eiendom (avgivers)²		
Kommunenumr.: Vedlegg-2 Kommunenumr.: Vedlegg-2 Gnr.: Bnr.: Fnr.: Snr.:		
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center; vertical-align: middle;">A</td> <td style="padding: 5px;"> Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)⁴ Kommunenumr.: 1124 Kommunenumr.: Sola Gnr.: Bnr.: Fnr.: Snr.: </td> </tr> </table>	A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)⁴ Kommunenumr.: 1124 Kommunenumr.: Sola Gnr.: Bnr.: Fnr.: Snr.:
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)⁴ Kommunenumr.: 1124 Kommunenumr.: Sola Gnr.: Bnr.: Fnr.: Snr.:	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center; vertical-align: middle;">B</td> <td style="padding: 5px;"> Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse) Navn: Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer): </td> </tr> </table>	B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse) Navn: Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer):
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse) Navn: Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer):	

 Rett kopi bekreftes

Dato: 20/2-2014 Hjemmelshavers underskrift: <u>Geir Inge Borsheim</u>	Side 1 av 2
---	-------------

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Avtale datert 30 desember 2013 mellom Sameiet Ølbergskogen Vann og Avløp og Sola kommune om drift og vedlikehold av vann- og kloakkanlegget tilhørende sameiet.
Ref. vedlegg-1

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷

6. Underskrifter

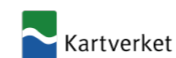
Sted og dato

Kleppe, 20/2-2014

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Avtale datert 30 desember 2013 mellom Sola kommune (rettighetshaver) og Sameiet Ølbergskogen Vann og Avløp (avgiver) om drift og vedlikehold av vann- og kloakkanlegget tilhørende sameiet.

Avtalens bestemmelser er tillegg til sameiets gjeldende vedtekter og sameiets medlemmer plikter å signere dette tillegget samt å etterleve bestemmelsene som er beskrevet nedenfor.

Dette tillegget omfatter alle eiendommer / hjemmelshavere som omfattes av sameiet. Avtalen tinglyses.

Kloakkanlegget har av årsaker som bl.a. skyldes terrengets beskaffenhet ikke blitt utført med påkrevet fall som etter gjeldende tekniske forskrifter. Ref. søknad om godkjenning av VA anlegg fra Riska Anleggsteknikk AS til Sola kommune, datert 18.05.2011.

Anlegget er derfor ikke selvrensende og dette har konsekvenser som er beskrevet nedenfor:

- Sola kommune har ikke ansvar for konsekvenser av eventuell skade som måtte påføres sameiets medlemmer eller en tredje part som en følge av bruken av anlegget.
- Sameiets medlemmer må under bruken av anlegget ta hensyn til anleggets beskaffenhet med hensyn til bl.a. fett, fremmedlegemer og annet som kan tette rørene eller ha annen negativ effekt på anlegget.
- Overvann er ikke tillatt koblet til anlegget.
- Sameiet er pålagt å inngå en serviceavtale for jevnlig spyling av anlegget.
- Sameiets medlemmer plikter å informere om denne avtalen ved eventuelt salg, skifte, overskjøting av eiendommene.
- Sameiets medlemmer plikter å betale de til enhver tid gjeldende satser for drift og vedlikehold som er bestemt av sameiets styre.

Vedlegg: Vedtekter for sameiet Ølbergskogen VA

Signaturliste





Sameiets medlemmer signerer for aksept av avtale datert 30 desember 2013 mellom Sameiet Ølbergskogen Vann og Avløp og Sola kommune om drift og vedlikehold av vann- og kloakkanlegget tilhørende sameiet.

(signert side returneres til Geir Inge Borsheim, Bøkevegen 2E, 4352 Kleppe innen 20 januar 2014)

Javn	Adresse	Gnr / bnr	Underskrift
Terbert Malmin			
Geir Inge Borsheim	Nålestien 18	14/178	
Olav Nyvold	Nålestien 20	14/160	10/2/2014, Olav Nyvold
Roar Finsdahl			
Mette Heiselberg			
Paul Arne Henriksen			
Andrew Gorrara			
Livind Andre Christensen		14/243	
Lise Alvar Olsen			



Sameiets medlemmer signerer for aksept av avtale datert 30 desember 2013 mellom Sameiet Ølbergskogen Vann og Avløp og Sola kommune om drift og vedlikehold av vann- og kloakkanlegget tilhørende sameiet.

(signert side returneres til Geir Inge Borsheim, Bøkevegen 2E, 4352 Kleppe innen 20 januar 2014)

Javn	Adresse	Gnr / bnr	Underskrift
Terbert Malmin		14/160	Terbert Malmin
Geir Inge Borsheim	Nålestien 18	14/178	Geir Inge Borsheim
Olav Nyvold	Nålestien 20	14/160	
Roar Finsdahl			
Mette Heiselberg			
Paul Arne Henriksen			
Andrew Gorrara			
Livind Andre Christensen		14/243	
Lise Alvar Olsen			





Sameiets medlemmer signerer for aksept av avtale datert 30 desember 2013 mellom Sameiet Ølbergskogen Vann og Avløp og Sola kommune om drift og vedlikehold av vann- og kloakkanlegget tilhørende sameiet.

(signert side returneres til Geir Inge Borsheim, Bøkevegen 2E, 4352 Kleppe innen 20 januar 2014)

Navn	Adresse	Gnr / bnr	Underskrift
Herbert Malmin			
Geir Inge Borsheim	Nålestien 18	14/178	
Olav Nyvold	Nålestien 20	14/160	
Roar Finsdahl	Nålestien 13	14/241	Roar Finsdahl
Mette Heiselberg			
Paul Arne Henriksen			
Andrew Gorrara			
Eivind Andre Christensen		14/243	
Åse Alvar Olsen			



Sameiets medlemmer signerer for aksept av avtale datert 30 desember 2013 mellom Sameiet Ølbergskogen Vann og Avløp og Sola kommune om drift og vedlikehold av vann- og kloakkanlegget tilhørende sameiet.

(signert side returneres til Geir Inge Borsheim, Bøkevegen 2E, 4352 Kleppe innen 20 januar 2014)

Navn	Adresse	Gnr / bnr	Underskrift
Herbert Malmin			
Geir Inge Borsheim	Nålestien 18	14/178	
Olav Nyvold	Nålestien 20	14/160	
Roar Finsdahl			
Mette Heiselberg			
Paul Arne Henriksen			
Andrew Gorrara			
Eivind Andre Christensen		14/243	
Åse Alvar Olsen	NÅLESTIEN 28	14/218	Åse Alvar Olsen





Signaturliste

Sameiets medlemmer signerer for aksept av avtale datert 30 desember 2013 mellom Sameiet Ølbergskogen Vann og Avløp og Sola kommune om drift og vedlikehold av vann- og kloakkanlegget tilhørende sameiet.

(signert side returneres til Geir Inge Borsheim, Bøkevegen 2E, 4352 Kleppe innen 20 januar 2014)

Navn	Adresse	Gnr / bnr	Underskrift
Herbert Malmin			
Geir Inge Borsheim	Nålestien 18	14/178	
Olav Nyvold	Nålestien 20	14/160	
Roar Finsdahl			
Mette Heiselberg			
Paul Arne Henriksen			
Andrew Gorrara			
Eivind Andre Christensen	NÅLESTIEN 17	14/243	Eivind A Christensen 23/1-14
Åse Alvar Olsen			



Signaturliste

Sameiets medlemmer signerer for aksept av avtale datert 30 desember 2013 mellom Sameiet Ølbergskogen Vann og Avløp og Sola kommune om drift og vedlikehold av vann- og kloakkanlegget tilhørende sameiet.

(signert side returneres til Geir Inge Borsheim, Bøkevegen 2E, 4352 Kleppe innen 20 januar 2014)

Navn	Adresse	Gnr / bnr	Underskrift
Herbert Malmin			
Geir Inge Borsheim	Nålestien 18	14/178	
Olav Nyvold	Nålestien 20	14/160	
Roar Finsdahl			
Mette Heiselberg Karl Anton Eriksson	Nålestien 12	14/180/ 194	Mette Heiselberg
Paul Arne Henriksen			
Andrew Gorrara			
Eivind Andre Christensen		14/243	
Åse Alvar Olsen			





Sameiets medlemmer signerer for aksept av avtale datert 30 desember 2013 mellom Sameiet Ølbergskogen Vann og Avløp og Sola kommune om drift og vedlikehold av vann- og kloakkanlegget tilhørende sameiet.

(signert side returneres til Geir Inge Borsheim, Bøkevegen 2E, 4352 Kleppe innen 20 januar 2014)

Navn	Adresse	Gnr / bnr	Underskrift
Herbert Malmin			
Geir Inge Borsheim	Nålestien 18	14/178	
Olav Nyvold	Nålestien 20	14/160	
Roar Finsdahl			
Mette Heiselberg			
Paul Arne Henriksen	NÅLESTIEN 8	14/163	Paul Arne Henriksen
Andrew Gorrara			
Eivind Andre Christensen		14/243	
Åse Alvar Olsen			



Signaturliste

Sameiets medlemmer signerer for aksept av avtale datert 30 desember 2013 mellom Sameiet Ølbergskogen Vann og Avløp og Sola kommune om drift og vedlikehold av vann- og kloakkanlegget tilhørende sameiet.

(signert side returneres til Geir Inge Borsheim, Bøkevegen 2E, 4352 Kleppe innen 20 januar 2014)

Navn	Adresse	Gnr / bnr	Underskrift
Herbert Malmin			
Geir Inge Borsheim	Nålestien 18	14/178	
Olav Nyvold	Nålestien 20	14/160	
Roar Finsdahl			
Mette Heiselberg			
Paul Arne Henriksen			
Andrew Gorrara	Nålestien 6	14/164	A. Gorrara 29.01.2014
Eivind Andre Christensen		14/243	
Åse Alvar Olsen			

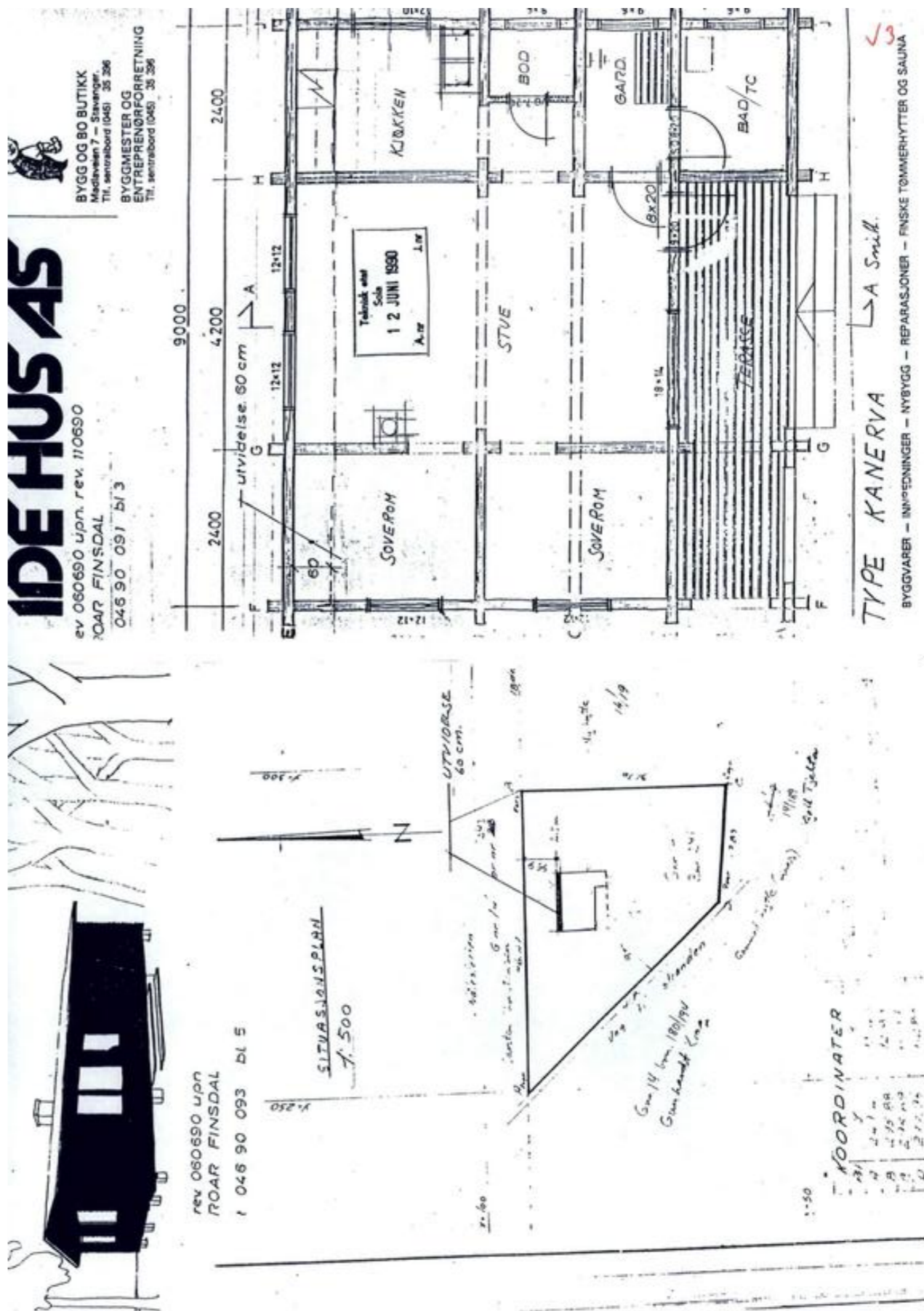




Attestert kopi av dok.nr. 2014/251843/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-11 14:47

Side 17 av 17

Navn, personnr.	Hjem-adresse	Post nr	Poststed	Epost	Mobil	Gnr / bnr	Sola-adresse
Herbert Malmin, 030456	Hans og Grete Stien 27	4314	Sandnes	hm@ahsell.no	95116321	14/161	Nålestien 14
Geir Inge Børshheim, 050855	Bøkevn. 2E	4352	Kleppa	in-borsh@online.no	99244563	14/178	Nålestien 18
Olav Nyvold, 080361	Sømsveien 3	4870	Fevik	olavnvvo@online.no	92016264	14/160	Nålestien 20
Roar Finsdahl, 060745	Stølhaugane 12	5360	Kolltveit	roafo@online.no	95145993	14/241	Nålestien 13
Mette Helseberg, 140776	Labergt 80 A	4020	Stavanger	mettehelseberg@hotmail.c	95068153	14/194	Nålestien 12
Paul Arne Henriksen, 071187	Sandeparken 10	4050	Sola	furna.pauli@hotmail.com	48007741	14/163	Nålestien 8
Andrew Gorrara, 14095	Opstadveien 11C	4330	Ålgård	andrew.gorrara@2td.no	95702306	14/164	Nålestien 6
Eivind Andre Christensen, 190775	Nålestien 17	4053	Ræge	eivind.christensen@gmail.c	45853428	14/243	Nålestien 17
Ase Alvar Olsen, 020641	Nordsjøveien 311	4053	Ræge	ase.alvar.olsen@gmail.co	915 77 653	14/218	Nordsjøveie n 311



IDE' HUS AS
 rev. 060690 upn
 ROAR FINSDAL
 Tlf. sentralbord (045) 35 396
 BYGG OG BO BUTIKK
 Madlaveien 7 - Stavanger.

FASADER
 I- 046 90 089 bl. 1

TYPE KANERYA rev. 110600

BYGGMESTER OG
 ENTREPRENØRFORRETNING
 Tlf. sentralbord (045) 35 396
 Revheim - 4040 Madla

Teknisk etat
 Sola
 12 JUNI 1990
 A.nr

BYGGVARER - INNREDNINGER - NYBYGG - REPARASJONER - FINSKJE TØMMERHYTTER OG SAUNA

IDE' HUS AS
 rev. 060690 upn, rev. 110600.
 ROAR FINSDAHL
 I- 046 90 090 bl. 2

BYGG OG BO BUTIKK
 Madlaveien 7 - Stavanger.
 Tlf. sentralbord (045) 35 396
 BYGGMESTER OG
 ENTREPRENØRFORRETNING
 Tlf. sentralbord (045) 35 396
 Revheim - 4040 Madla
 Telefon (045) 35 189

FASADER

TYPE KANERYA

Teknisk etat
 Sola
 12 JUNI 1990
 A.nr

BYGGVARER - INNREDNINGER - NYBYGG - REPARASJONER - FINSKJE TØMMERHYTTER OG SAUNA

IDE' HUS AS

rev. 060690 upn
 ROAR FINSDAL
 I 046 90 089 bl. 1

FASADER

TYPE KANERYA rev. 110600


BYGG OG BO BUTIKK
 Madlaveien 7 - Stavanger.
 Tlf. sentralbord (045) 35 396
 BYGGMESTER OG
 ENTREPRENØRFORRETNING
 Tlf. sentralbord (045) 35 396
 Revheim - 4040 Madla

Teknisk etat
 Sola
 12 JUNI 1990
 A.nr

BYGGVARER - INNREDNINGER - NYBYGG - REPARASJONER - FINSKJE TØMMERHYTTER OG SAUNA

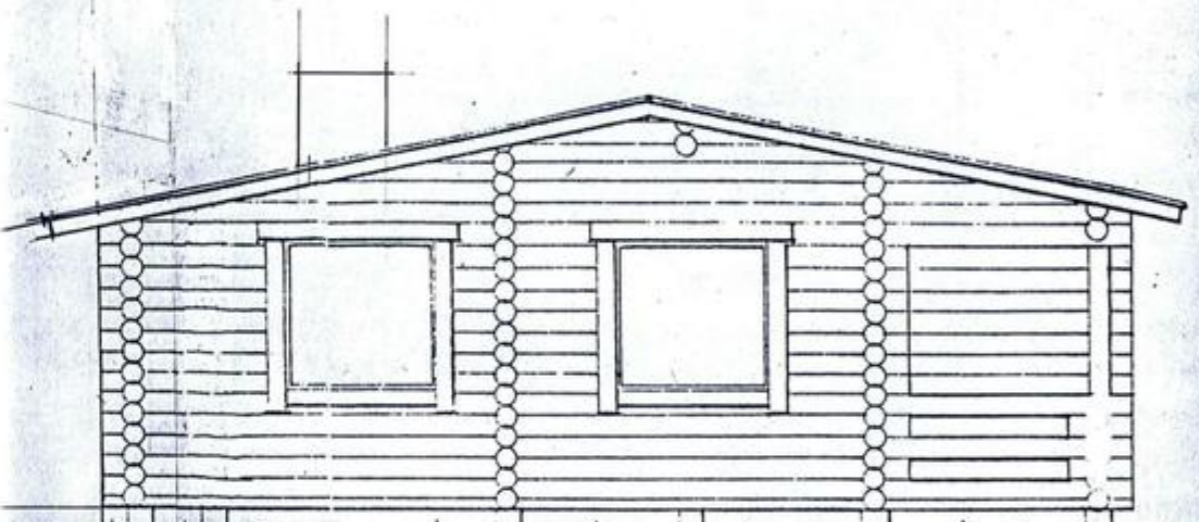
IDE HUS AS

rev 060690 upn. rev. 110690.
ROAR FINSDAHL
t - 046 90 090 bl. 2



BYGG OG BO BUTIKK
Madlaveien 7 - Stavanger.
Tlf. sentralbord (045) 535 396

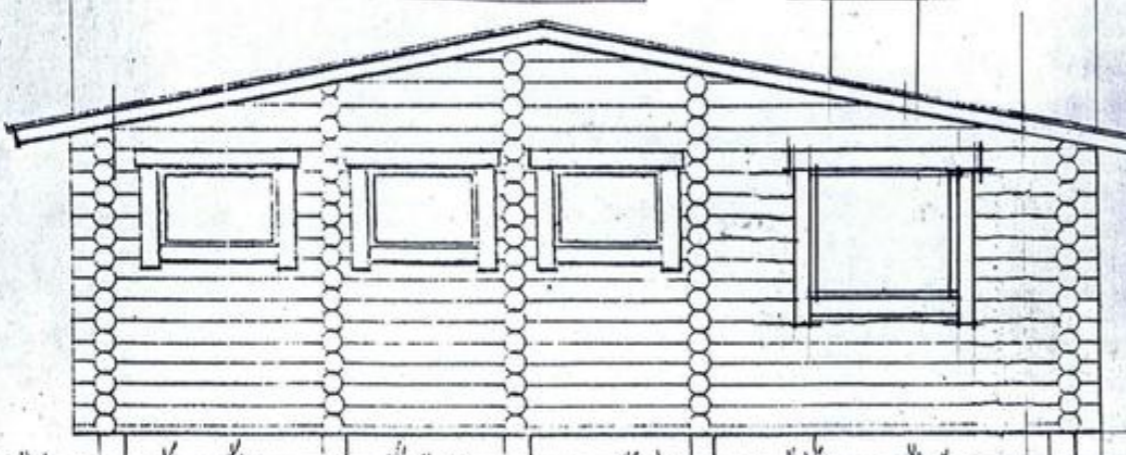
**BYGGMESTER OG
ENTREPRENØRFORRETNING**
Tlf. sentralbord (045) 535 396
Revheim - 4040 Madla
Telefon (045) 55 169



Teknisk etat
Sola
1 2 JUNI 1990
A.nr. J.nr.

FASADER


TYPE
KANERVA



BYGGVARER - INNREDNINGER - NYBYGG - REPARASJONER - FINSKE TØMMERHYTTER OG SA OG SAUNA

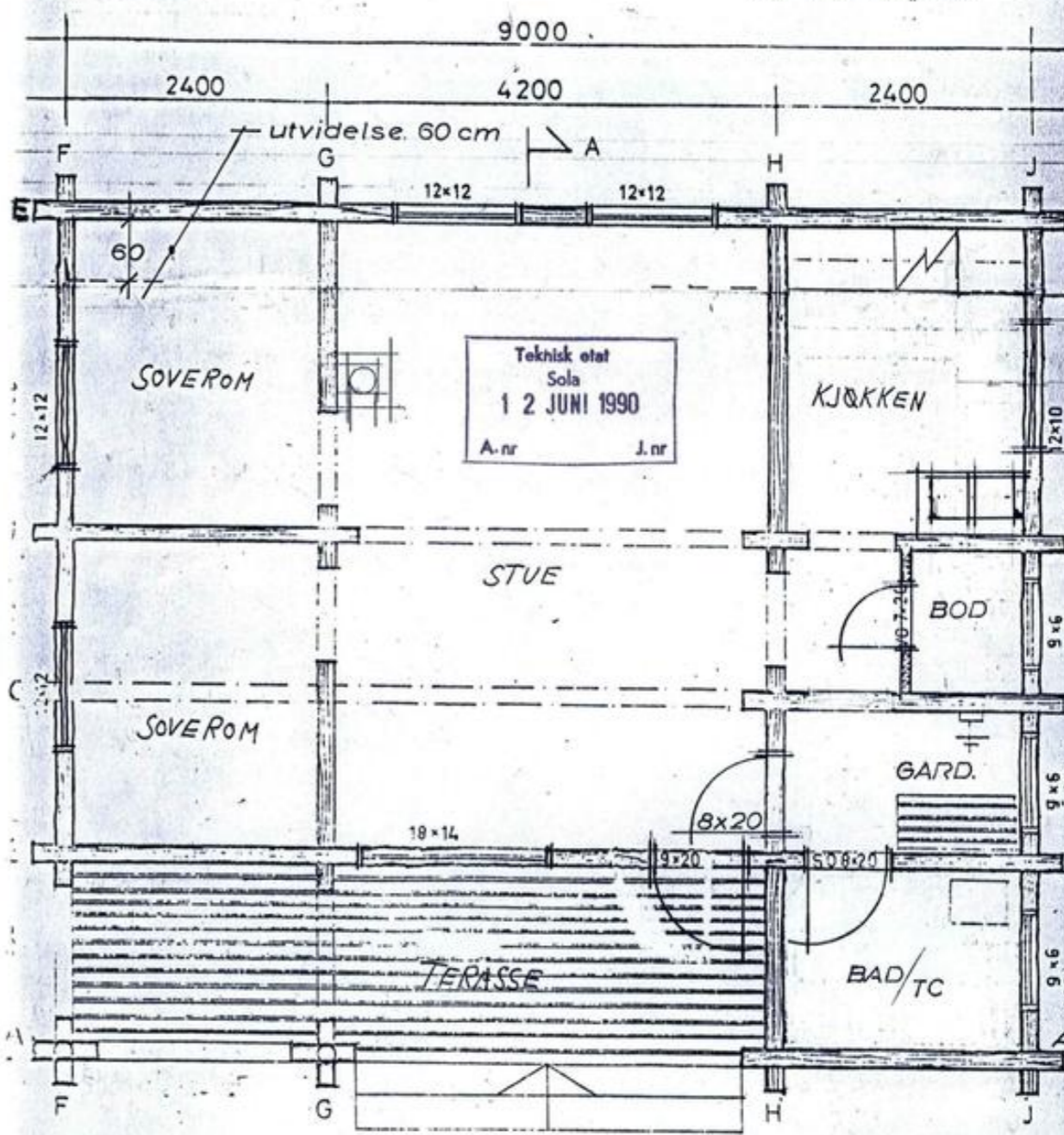
IDE HUS AS

rev 060690 upn. rev. 110690
ROAR FINSDAL
046 90 091 bl. 3



BYGG OG BO BUTIKK
Madlaveien 7 - Stavanger.
Tlf. sentralbord (045) 35 396

**BYGGMESTER OG
ENTREPRENØRFORRETNING**
Tlf. sentralbord (045) 35 396




Teknisk etat
Sola
1 2 JUNI 1990
A.nr. J.nr.

TYPE
KANERVA

BYGGVARER - INNREDNINGER - NYBYGG - REPARASJONER - FINSKE TØMMERHYTTER OG SAUNA

IDÉ HUS AS

rev. 060690 upn. rev. 110690
ROAR FINSDAHL
 t 046 90 092 bl. 4

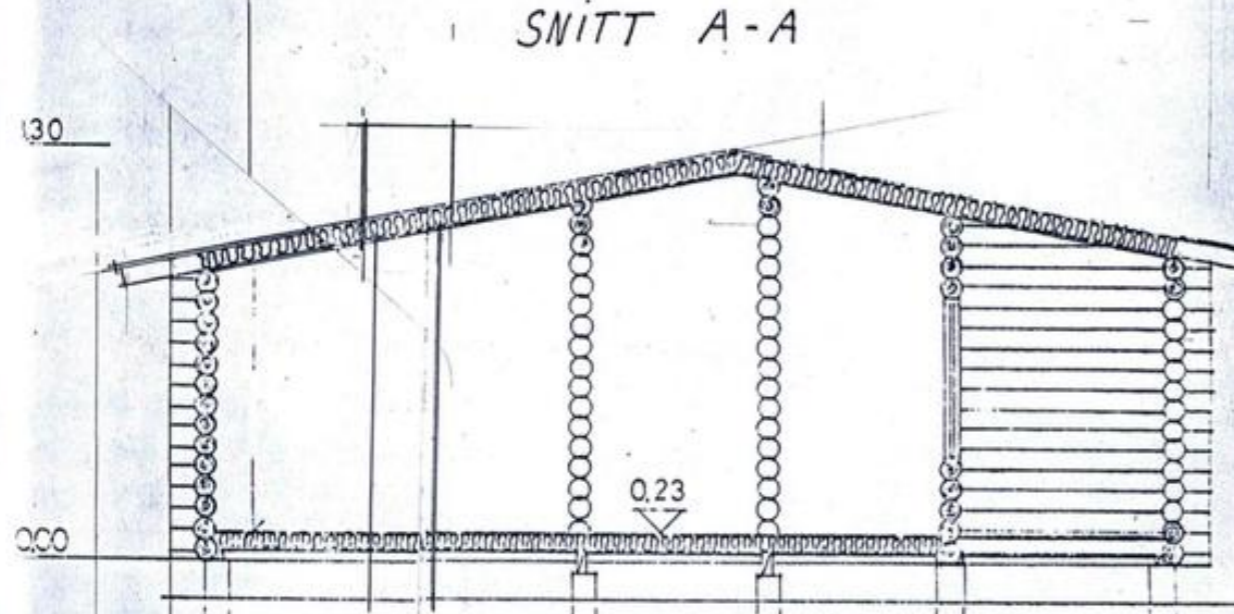


BYGG OG BO BUTIKK
 Madlaveien 7 – Stavanger.
 Tlf. sentralbord (045) 35 396

**BYGGMESTER OG
 ENTREPRENØRFORRETNING**
 Tlf. sentralbord (045) 35 396
 Revheim – 4040 Madla
 Telefon (045) 55 169

BANK: Håland Sparebank
 BANKGIRO 3206.05.02365

SNITT A-A




Teknisk etat
 Sola
1 2 JUNI 1990
 A.nr. J.nr.

TYPE
TANERVA.

PINTA-ALA: 54.6 + 11.8
 TILAVUUS: 158.9

BYGGVARER – INNREDNINGER – NYBYGG – REPARASJONER – FINSKE TØMMERHYTTTER OG SAUNA

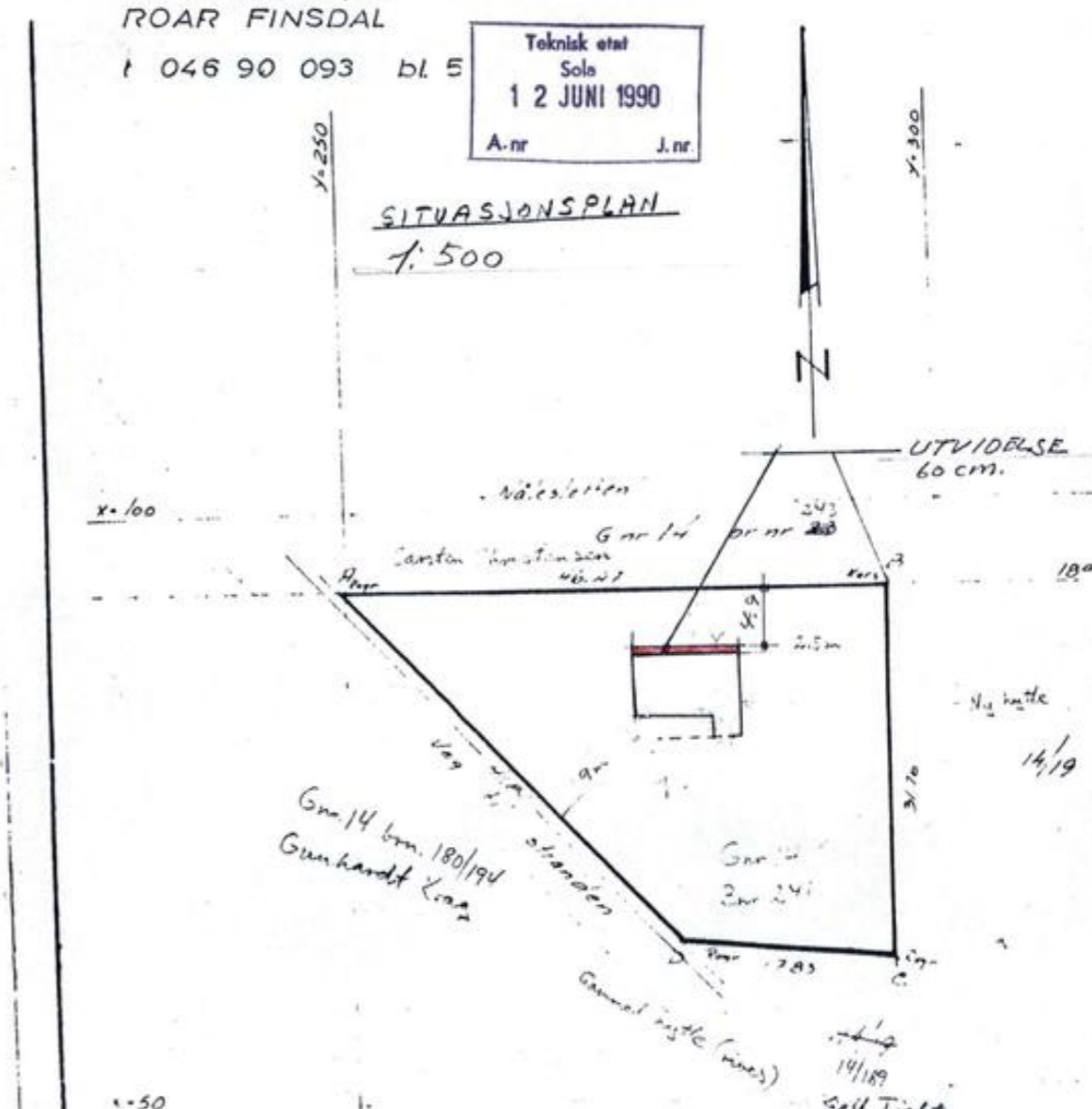


rev. 060690 upn
ROAR FINSDAL
 t 046 90 093 bl. 5

Teknisk etat
 Sola
1 2 JUNI 1990
 A.nr. J.nr.

SITUASJONSPLAN

1:500



UTVIDELSE 60 cm.

Nålestien
 Gnr 14 pr nr 203
 Gnr 14 pr nr 204
 Gnr 14 pr nr 205
 Gnr 14 pr nr 206
 Gnr 14 pr nr 207
 Gnr 14 pr nr 208
 Gnr 14 pr nr 209
 Gnr 14 pr nr 210
 Gnr 14 pr nr 211
 Gnr 14 pr nr 212
 Gnr 14 pr nr 213
 Gnr 14 pr nr 214
 Gnr 14 pr nr 215
 Gnr 14 pr nr 216
 Gnr 14 pr nr 217
 Gnr 14 pr nr 218
 Gnr 14 pr nr 219
 Gnr 14 pr nr 220

KOORDINATER

Pkt	X	Y
A	247.00	11.00
B	235.88	12.00
C	235.00	11.00
D	217.00	11.00



Roar Finsdahl

4230 SAND

Vår. ref.: B.185/90/A.511/HA/RD

Sola, 6.9.1990

SØKNAD DATERT 30.5.1990 OM GJENOPPBYGGING AV HYTTE ETTER BRANN PÅ GNR. 14 BNR. 241 I ØLBERGSKOGEN.

Sola bygningsråds arbeidsutvalg (byggesaksutvalget) har ved delegert myndighet behandlet ovennevnte sak i møte den 29.8.1990 som sak 185/90 og fattet vedtak slik det framgår av vedlagte kopi av møteprotokoll.

Etter reglene i forvaltningsloven kan dette vedtak påklages innen en frist av 3 uker etter at melding er mottatt. Jfr. vedlegg.

Med hilsen

Harald Abrahamsen
plansjef


Saksbehandler: Svein Arvid Andersen

Vedlegg

Kopi: Forsvarets bygningstjeneste avd. Stavanger

MØTEBOK

Blad 310

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
 SOLA KOMMUNE	BYGGESAKSUTVALGET	TEKNISK ETAT	29.8.1990

SAK 185/90

SØKNAD DATERT 30.5.1990 FRA ROAR FINSDAHL OM GJENOPPBYGGING AV HYTTE ETTER BRANN PÅ GNR. 14 BNR. 241 I ØLBERGSKOGEN.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Med delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7, dispenseres det fra kommuneplanbestemmelsenes pkt. 4 og hytten tillates gjenoppbygget som omsøkt på følgende betingelser:

Det tillates ikke innlagt WC i hytten. Det tillates installert typegodkjent biologisk toalett.

Olav Austnes godkjennes som ansvarshavende for byggarbeidene. Hytten føres opp samme sted hvor den tidligere hytten sto. Avløpsvann fra hytten forutsettes ledet inn i tidligere godkjent resorpsjonsanlegg.

Det skal være brannsløkkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Kravet om brannsløkkingsutstyr kan tilfredsstilles enten med en brannslange eller ett brannsløkkingsapparat, type 6 kg ABE. Det skal oppsettes røkvarsler(e), plassert slik at alarmstyrken, målt i soverom, blir minst 60 dBA når mellomliggende dører er lukket. Jf. forskriftenes kap. 31:4.

SAKSUTREDNING:

Bygningsrådet ga i 1982, som sak 260/82, byggetillatelse for erstatningshytte på 55 m² på eiendommen, som er en fradelt eiendom i Ølbergskogen, på 935 m².

Kommuneplanen for Sola for perioden 1986 til 2000 ble godkjent 6. november 1986. I arealdelen til kommuneplanen er angjeldende tomt beliggende i et område betegnet "Område med eksisterende konsentrert fritidsbebyggelse uten reguleringsmessig rettslig virkning. Området kan ikke videreutvikles før bebyggelsesplan er vedtatt. Jf. pkt. 4 i bestemmelsene til arealdelen." Forsvaret arbeider med utarbeiding av reguleringsplan for området.

Et tidligere nedlagt byggeforbud i påvente av denne reguleringsplan er pr. dato utgått.

Hytten som nylig brant, var på ca. 55 m², og det søkes nå om tillatelse til å oppføre en ny hytte med 60 m² grunnflate.

Sign.


Svein Arvid Andersen

Vår ref. :

Saksbehandler :

MØTEBOK


Blad 311

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
 SOLA KOMMUNE	BYGGESAKSUTVALGET	TEKNISK ETAT	29.8.1990


SAK 185/90 forts.

Det søkes om tillatelse til å installere WC i den nye hytten. I h.t. forskriftene kan ikke eksisterende, godkjente resorpsjonsanlegg nyttes dersom det installeres WC i hytten. WC kan ikke installeres uten at det er søkt om og gitt tillatelse til utslipp av avløpsvann til Registranda/Solavika. Slik utslippstillatelse kan ikke påregnes gitt p.g.a. de store bade- og friluftsinnteressene som er knyttet til Solavika/Registranda.

Forsvarets bygningstjeneste har hatt søknaden om byggetillatelse til uttalelse, men har ikke gått imot gjenoppbyggingen av hytten, da forsvaret ikke har noen hjemmel for å nekte oppføringen p.g.a. at reguleringen av området ennå ikke er slutført.

PLANSJEFEN I SOLA, 15.8.1990

Harald Abrahamsen

Ved votering ble plansjefen sitt forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Sign. 	Vår ref. : B.185/90/A.511/SAA/RD Saksbehandler : Svein Arvid Andersen
--	--

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriterte dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Notater

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nålestien 23, 4053 RÆGE. Gnr. 14, bnr. 241, i RÆGE kommune, oppdragsnr.: 1220260058
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Sola Eiendomsmegling AS

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no