

PROAKTIV

Moderne 5-roms
tomannsbolig i attraktivt
boligområde

SOLBERGVEGEN 23A





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

SKADBERG

Moderne 5-roms tomannsbolig i attraktivt boligområde - Pent opparbeidede uteområder - Carport m/elbillader



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Solbergvegen 23A, 4051 SOLA

Gnr./Bnr.: Gnr. 31, bnr. 217, i Sola kommune

Prisantydning: 5.990.000,-

Omkostninger: 168.740,-

Totalpris: 6.158.740,-

Kommunale avgifter: 15.252,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 5/4

BRA: 141 m²

BRA-i: 134 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i carport med elbillader som medfølger i handelen.

Tomt: 257 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	35	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	106		
Vedlegg	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!



SKADBERG

Kommune: Sola / Område: Skadberg

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

Solbergvegen 23A har en attraktiv beliggenhet i et trivelig boligområde på Skadberg i Sola kommune. Området er svært populært blant barnefamilier og byr på et godt bomiljø med kort avstand til barnehager, skoler, lekeplasser og idrettsanlegg.

Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikk, gode kollektivforbindelser og et bredt utvalg av servicetilbud i Sola sentrum. For pendlere er beliggenheten ideell, med kort kjøreavstand til Forus, Stavanger, Sandnes og Stavanger lufthavn.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med flotte turstier, grønne friområder og populære badestrender som Solastranden og Ølberg innen kort kjøreavstand. Dette er en beliggenhet som kombinerer hyggelige omgivelser med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Ljosheimkrossen Linje 41, 58	1 min 0.1 km
Stavanger Sola	9 min
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	14 min 6.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 13.1 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Sola	3 min
Kiwi Sola PostNord	5 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	9 min
Sola apotek	3 min

SPORT

Skadberg skole - ballbane Ballspill	8 min 0.7 km
Skadberghallen Aktivitetshall	14 min 1.1 km
Vår Energi Arena Forus	6 min
Toppform treningssenter	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Solakrossen	5 min
Hellestø Bilpaviljong	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse
Stort sett boligbebyggelse.

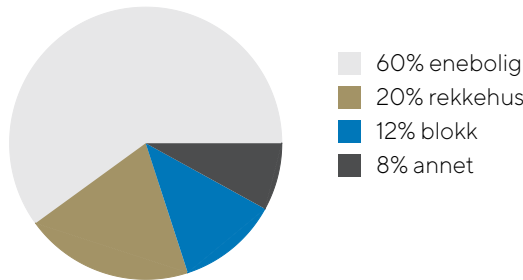
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



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



BOLIGMASSE



SKOLER

Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	6 min 3 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	21 min 1.9 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	6 min 2.8 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	13 min 6.3 km

BARNEHAGER

Solstrålen barnehage (1-5 år) 37 barn	5 min 0.4 km
Solstrålen barnehage Øygarden (1-5 år) 36 barn	10 min 0.9 km
Stemvegen Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	13 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL SOLBERGVEGEN 23A

Vi starter utendørs – boligen har pent opparbeidede uteområder.

Parkering

Parkering i carport med elbillader som medfølger i handelen.

Tomtestørrelse

257 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med parkeringsplass/innkjørsel/carport, uteområder og gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

Det er gitt 1 stk. TG 3 og 17 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Nedløp og beslag - 2:
Iht. krav fra byggeår, mangler det snøfanger over døren i 2. etasje.

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag - 1: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Utvendig > Veggkonstruksjon - 1: Det er noe begrenset lufting på fremsiden av boligen. Det mangler lufting bak kledningen på balkongen. Det mangler musesperre på fremsiden og baksiden av boligen.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Utvendig > Andre utvendige forhold: Søylene til carporten/terrassen står helt ned på grunnen, og tar til seg vann over tid.
Innvendig > Overflater - 1: Det er stedvise riss i boligen, i overgang mellom vegg og tak, samt mellom takene. Det er bom i den ene flisen foran badet i 1. etasje. Det er noe slitt gulv i 2. etasje
Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Tekniske installasjoner > Varmesentral - 1: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er synlige riss/sprekker i grunnmuren, sett fra carporten.
Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn



halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - 1: Det er et riss i flisefugene i dusjsonen, helt nederst.
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Helse miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold

som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

Bygningssakskyndig

Rogatakt AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Torsdag, 18. juni 2026)

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:
Gang, 4 soverom, bad, bad/vaskerom, bod, utvendig bod

2. etasje:
Stue/kjøkken

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 74 kvm

2. etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 17 kvm

2. etasje: 26 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 8 m² ikke måleverdig areal.

Standard

Velkommen til Solbergvegen 23A! En moderne og innholdsrik 5-roms tomannsbolig over to etasjer med en gjennomtenkt planløsning.

Boligen fremstår lys og innbydende, med romslige oppholdsarealer som gir gode rammer for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

Her får du en praktisk bolig med en fin kombinasjon av funksjonalitet og komfort, samtidig som beliggenheten er sentrumsnær med kort vei til det du trenger i hverdagen.

2. etasje:
- Romslig stue med delvis åpen løsning til kjøkken. Her har man fleksible møbleringsmuligheter hvor man enkelt kan innrede med både sittegruppe og tv-seksjon. Allrommet oppleves lyst og luftig takket være den gode takhøyden og de store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har gasspeis som gir både varme og atmosfære på kjølige kvelder. Eikeparkett på gulv, listefri utførelse til himling og tidløse fargevalg er gjennomgående i store deler av boligen. Varmepumpe fra 2019 i stue.
- Moderne kjøkken fra Ballinglöv med lyse, slette fronter og mørk benkeplate av laminat. Kjøkkenøya gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Naturlig plass til spisebord av ønsket størrelse i allrom, der den sosiale løsningen gjør at man enkelt kan underholde middagsgjestene under matlagingen. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen, herunder stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer



medfølger som hovedregel ikke.
- Fra allrommet har man tilkomst til romslig terrasse hvor det kan innredes med flere sittegrupper og grill, perfekt for sosiale sammenkomster. Fra terrassen har man direkte adkomst med trapp ned til pent opparbeidet uteområde i 1. etasje, som gjør det mulig å flytte seg etter vær og vind.

1. etasje:
- Lys og innbydende entré med flis på gulv.
- Fire gode soverom, der hovedsoverom er av ekstra størrelse med praktisk skyvedørsgarderober og direkte tilkomst til sør-østvendt terrasse og hage.
- Hagen er pent opparbeidet med terrasse, plen og rikelig beplantning. Her ligger alt til rette for å nyte de gode solforholdene i godt selskap.
- Bad nr. 1 er helfliset og moderne innredet. Her har man vegghengt toalett, dobbel servant, badekar, samt god oppbevaringsplass i baderomsmøbel og ekstra vegghengte skap. Varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.
- Bad nr. 2 er helfliset med moderne innredning og praktisk vaskeromsløsning. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne, speil med belysning og opplegg til vaskemaskin. God lagringsplass i baderomsmøbel og ekstra vegghengte skap. Varmekabler i gulv.

Parkering i carport med elbillader som medfølger i handelen.

God lagringsplass i utvendig bod med lett tilgjengelighet.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen, herunder stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer medfølger som hovedregel ikke.

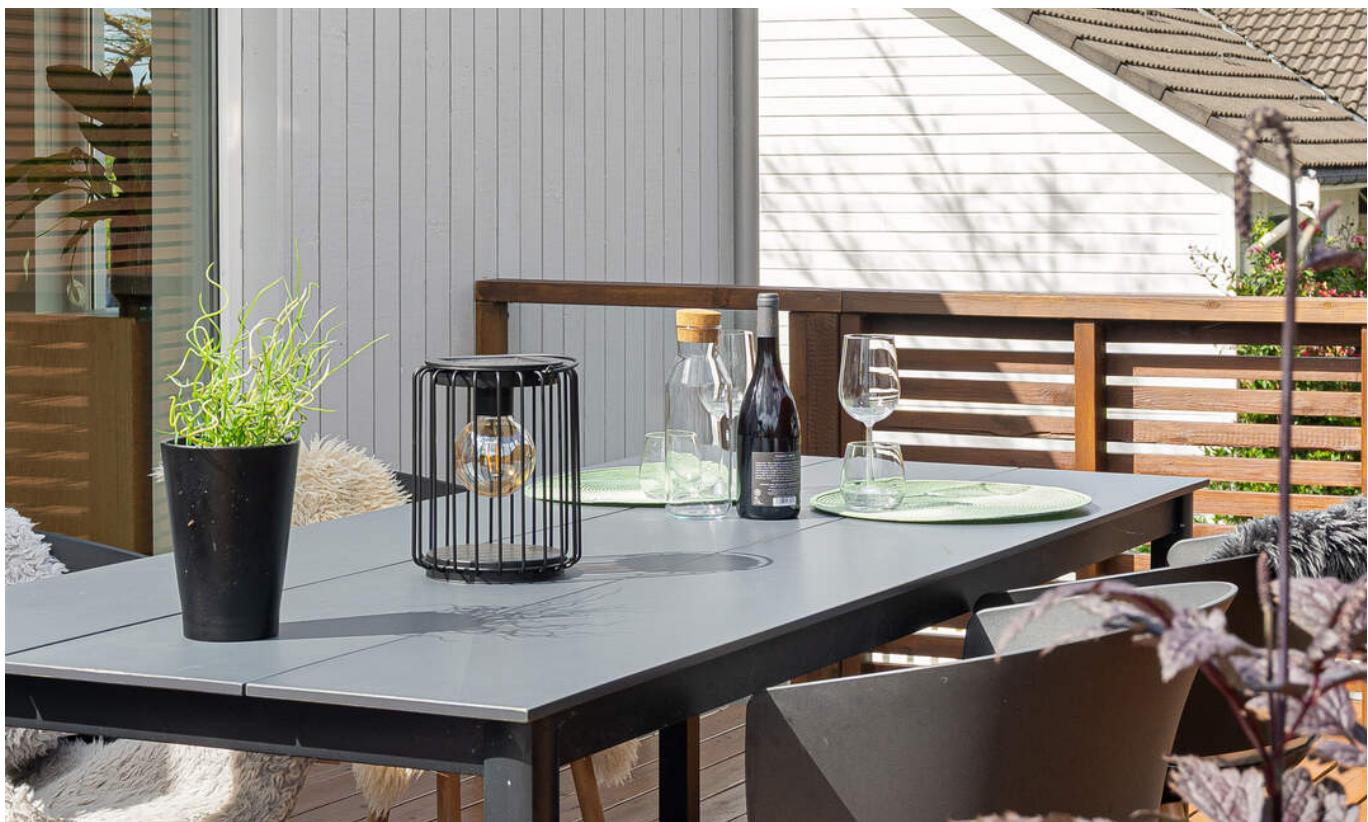
Oppvarming

Gass, elektrisitet, varmepumpe
Mekanisk avtrekk





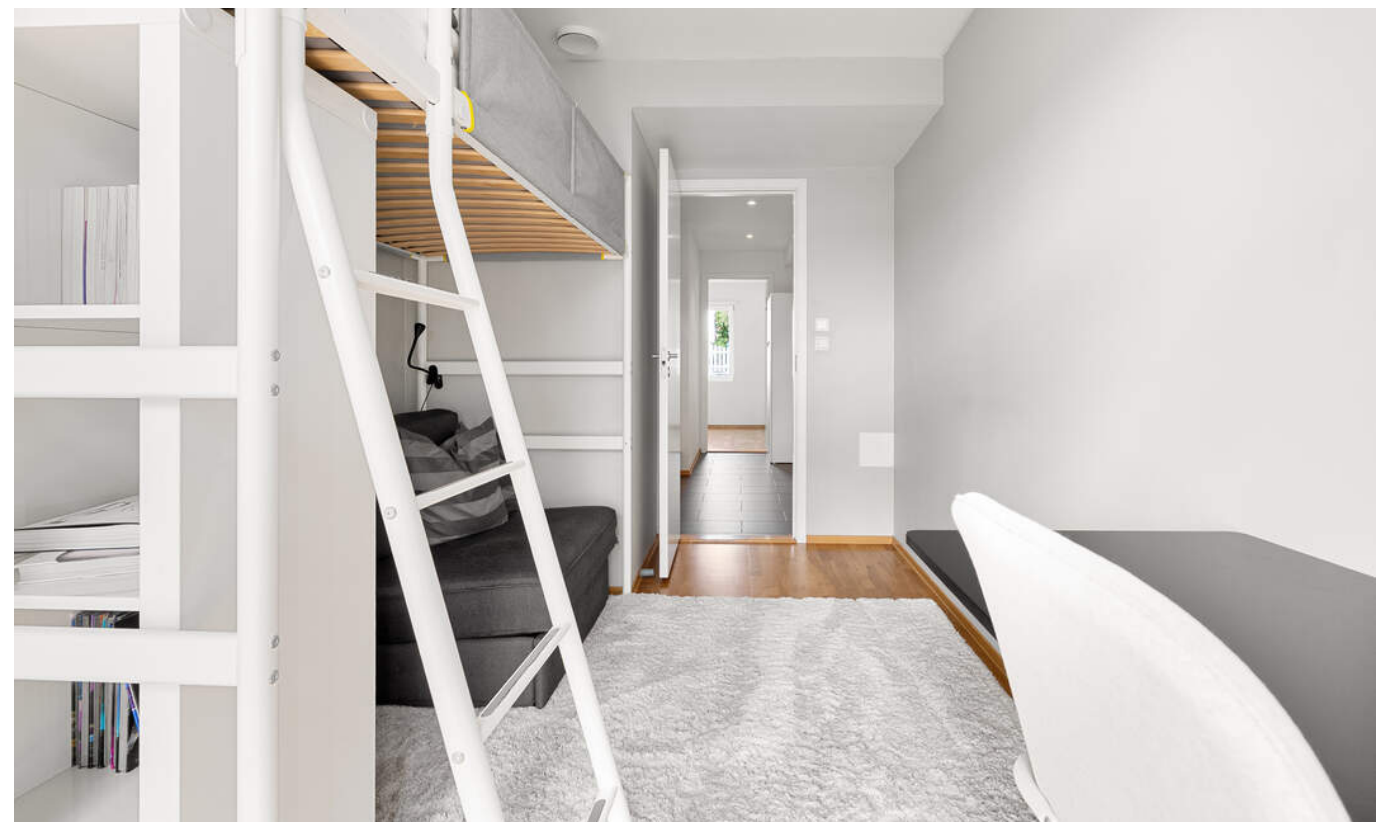














TO HELFLISEDE BAD MED
MODERNE INNREDNING





PARKERING I CARPORT
MED ELBILLADER SOM
MEDFØLGER HANDELEN





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

257 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med parkeringsplass/innkjørsel/carport, uteområder og gressplen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.507.087,- for 2025

Formuesverdi sekundær

6.028.347,- 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.

Kommunale avgifter

15.252,- 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.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligbygg, datert 18.12.2008.

Det foreligger godkjente tegninger for boligen, men de stemmer ikke overens med dagens utforming. Avvikene består blant annet i at vinduers plassering/utforming er endret, samt at det er oppført et tilbygg på eksisterende terrasse i 2. etasje som ikke er omsøkt eller godkjent.

Overstående endringer av fasade er søknadspliktige tiltak. 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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen heftelser registrert på denne eiendommen som vil medfølge ved overdragelse.

Grunnboksdato

Fredag, 24. juli 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

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 støyzone (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).

Reguleringsplaner
Id: 0055
Navn: Ljosheimkrysset
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02/26/1981 00:00:00

Kjerneinformasjon

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)
Id: 202407
Navn: Detaljregulering Kleppvegen 6 - 10
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse:

Formålet med detaljreguleringen av Kleppvegen 6–10 er å tilrettelegge for offentlig/private tjenester, helse- og omsorgsinstitusjon og mulig etablering av sykehjem, aldersbolig, omsorgsbolig og boliger med servicefunksjoner, med tilhørende fasiliteter. Det gjøres oppmerksom på at utbyggingen kan medføre byggestøy i anleggsperioden.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via 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.

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 kjøpere 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.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere 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.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men grunnet tilknytting til realsameie kreves det søknad om egenerklæring om konsesjonfritak.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 990 000,00 (Prisantydning)

5 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
149 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

150 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring
))
168 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
6 158 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut
fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om
endring i gebyrer.

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.

Alle eiendomsmeplingsforetak har lovpålagt forsikring av
klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er
forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever
tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper
selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet
med dette.

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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-
nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-
nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart.
Rekvisisjon 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 overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.
Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at
partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne
til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det
forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter
mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas
forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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. Ta kontakt med
megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling
av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere
akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte
visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum
30 minutter.

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

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/boligkjoper/>.

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

Kristian Wærnes

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men

Kjerneinformasjon

vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 60 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 500,00, Markedspakke kr 2 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning / Overtakelse kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 61 850.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) ca. kr 14 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 14 842.

Totale kostnader kr. 76 692.

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 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.

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
4.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Vertikaldelt tomannsbolig

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA

SOLA kommune

gnr. 31, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 18.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 20484-3026

Eiendomsverdi ref nr: UE7719

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.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 2 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (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, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 3 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst 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.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 4 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig oppført i 2008 i Sola kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er saltak i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 2 våtrom, 4 soverom, carport og flere boder. 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 parkeringsplass/innkjørsel/carport, uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via gasspeis, strøm og varmepumpe.

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

Vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har sarnafil som takteking. Taktekingen er fra byggeår.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende enkelfalset kledning og stående dobbelfalset kledning.

Boligens takform er saltak. Taket er bygget opp av sperr og mønedrager. Konstruksjon er isolert ned mot boligen. Det er lufting via utvendige spalter.

Boligen har vinduer av PVC, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2008.

Boligen har en hoveddør av tre. Resterende dører er av PVC. Dørene har 2-lags glass, og er fra 2008.

Det er en balkong over carporten, på 26m2. Balkongen har terrassebord som gulv. Rekkverket er av tre og glass, og har en høyde på 92-93 cm.

Det er en platting utenfor soverommene i 1. etasje, på 17m2. Plattingen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

Det er en utvendig tretrapp opp til balkongen. Det er montert rekkverk i trappen.

INNVENDIG [Gå til side](#)

1. etasje har flis på gangen og parkett på resterende rom. Det er malt gips på veggene og i taket. Takhøyden i 2. etasje er 4,55 meter på det høyeste. Her er det skråtak. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

2. etasje har etasjeskiller av tre. 1. etasje har støpt plate av betong på grunnen.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har åpne trinn. Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad Badet har flis på veggene og malt gips i taket. Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, vegghengt toalett og et badekar. Badet har et avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad/vaskerom Badet har flis på veggene og malt gips i taket. Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et fordelerskap her. Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Ballinglöv. Det er hvite, slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt et frittstående kjøleskap. Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en glassplate som backsplash. Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast. Det er montert en waterguard under vasken.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Avtrekket er koblet sammen med villaventanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber. Røropplegget er fra byggeår. Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert i taket på badet, samt en stoppekrane på boden.

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 5 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via ventiler i veggene. Det er også ventilering via villaventanlegget, som er plassert på badet i 1. etasje.

Det er en varmepumpe på stuen i 2. etasje. Varmepumpen er fra 2019, men montert i 2020.

Boligen har en gasspeis i stuen i 2. etasje. Gasspeisen er fra byggeår.

Boligen har varmtvannsbereder på 200 liter. Berederen er fra 2008, og er plassert på boden 1. etasje. Her er det belegg og sluk i gulvet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er automatsikringer, jordfeilautomat og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Boligen har drenering fra byggeår. Det er drenerende masser og drenerør. Boligen er plassert over bakkenivå.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong med stripefundament.

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

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 6 av 29

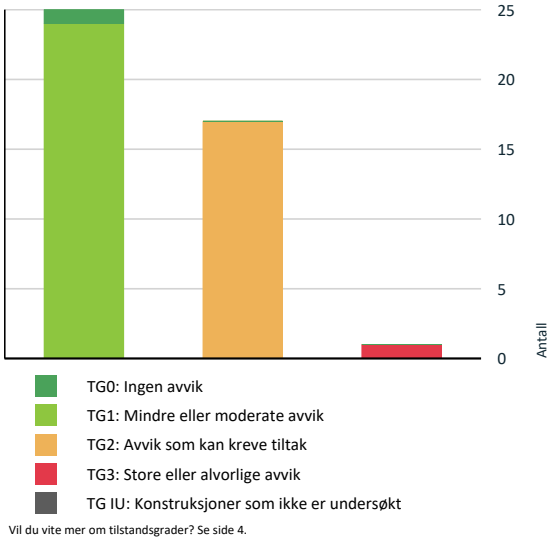
Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

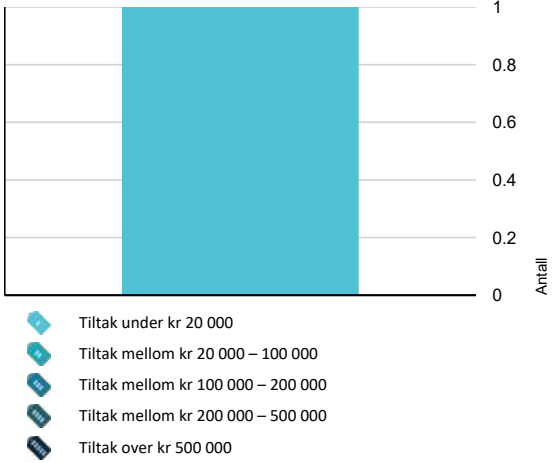


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
1 Utvendig > Nedløp og beslag - 2	Gå til side
10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
1 Utvendig > Nedløp og beslag - 1	Gå til side
1 Utvendig > Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
1 Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
1 Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Varmesentral - 1	Gå til side
1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
1 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
1 Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - 1	Gå til side
1 Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
1 Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1 Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 7 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

1 Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 8 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA Gnr 31 - Bnr 217 1124 SOLA	Rogatakt AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKT
Tilstandsrapport		
VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG		
Byggeår 2008		
Standard Boligen har normal standard fra byggeår.		
Vedlikehold Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.		
UTVENDIG		
TG 1 Taktekking		
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft		
Beskrivelse Boligen har sarnafil som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.		
TG 1 Nedløp og beslag		
Beskrivelse Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.		
TG 2 Nedløp og beslag - 1		
Vurdering av avvik: - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Iht. dagens krav, er det krav til snøfangere på hele taket. Konsekvens/tiltak - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere på hele taket, opp til dagens krav.		
TG 3 Nedløp og beslag - 2		
Vurdering av avvik: - Det er avvik: Iht. krav fra byggeår, mangler det snøfanger over døren i 2. etasje. Konsekvens/tiltak - Tiltak: For å lukke avviket, må det etableres snøfangere over balkongdøren i 2. etasje. Kostnadsestimat: Under 20 000		
Oppdragsnr.: 20484-3026	Befaringsdato: 18.06.2026	Side: 9 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA Gnr 31 - Bnr 217 1124 SOLA	Rogatakt AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKT
Tilstandsrapport		
		
TG 1 Veggkonstruksjon		
Beskrivelse Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende enfalfset kledning og stående dobbelfalset kledning. Det er registrert lufting og musebånd bak kledningen - sjekket tilfeldige steder.		
TG 2 Veggkonstruksjon - 1		
Vurdering av avvik: - Det er avvik: Det er noe begrenset lufting på fremsiden av boligen. Det mangler lufting bak kledningen på balkongen. Det mangler musesperre på fremsiden og baksiden av boligen. Konsekvens/tiltak - Tiltak: Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen. Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.		
TG 1 Takkonstruksjon/Loft		
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking		
Beskrivelse Boligens takform er saltak. Taket er bygget opp av sperr og mønadrager Konstruksjon er isolert ned mot boligen. Det er lufting via utvendige spalter.		
TG 1 Vinduer		
Beskrivelse Boligen har vinduer av PVC, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2008.		
TG 1 Dører		
Beskrivelse		
Oppdragsnr.: 20484-3026	Befaringsdato: 18.06.2026	Side: 10 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Boligen har en hoveddør av tre. Resterende dører er av PVC.
Dørene har 2-lags glass, og er fra 2008.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong over carporten, på 26m2.
Balkongen har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre og glass, og har en høyde på 92-93 cm.
Membranen og oppbyggingen mellom 1. etasje/bod/carport er ikke undersøkt grunnet terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det er synlig stående vann under terrassebordene - sett mellom glipene.
Det mangler overløp til balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tekking og fall, samt overløp, bør sjekkes, for å hindre at vann blir stående på tekkingen, og for å hindre lekkasjerisiko over tid.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Langvarig eksponering for UV-stråling kan også redusere membranens levetid. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Det er en platting utenfor soverommene i 1. etasje, på 17m2.
Plattingen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig tretrapp opp til balkongen.
Det er montert rekkverk i trappen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søylene til carporten/terrassen står helt ned på grunnen, og tar til seg vann over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres avstand mellom grunnen og søylene, slik at disse ikke tar til seg vann over tid, og ikke svekkes.

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 11 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har flis på gangen og parkett på resterende rom. Det er malt gips på veggene og i taket.
Takhøyden i 2. etasje er 4,55 meter på det høyeste. Her er det skråtak.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvise riss i boligen, i overgang mellom vegg og tak, samt mellom takene.
Det er bom i den ene flisen foran badet i 1. etasje.
Det er noe slitt gulv i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rissene og gulvene kan utbedres lokalt ved behov/ønske. Disse fremstår overfladiske. Bommen i flis kan utbedres for å hindre fare for sprukket flis.



Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 12 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1. TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

- 2. etasje har etasjeskiller av tre.
- 1. etasje har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 0,8 cm. Det er målt på gangen og det ene soverommet.
2. etasje: 1 cm. Det er målt på stue/kjøkken.

1. TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

1. TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.



Ubetydelig hakk i flis i våtsonen

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen/membranoppbretten er 1 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot badekaret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 13 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk under badekraet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig membran i sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.

Murer bør innhentes, slik at sluket kan undersøkes bak klemringen, for å se om det er membran, og hvordan denne eventuelt er utført.



1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, vegghengt toalett og et badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 14 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot badekaret.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et riss i flisefugene i dusjsonen, helt nederst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risset bør undersøkes, om det har sammenheng med de økte fuktnivåene i veggen bak. Hvis risset kun er kosmetisk, kan dette utbedres enkelt. Det kan ikke utelukkes videre tiltak knyttet til dette punktet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen/membranoppbretten er flat.
Det er relativt flatt gulv, med svakt fall mot sluket.

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 15 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Området utenfor dusjsonen har samme høyde som dusjsonen.

Ved vannsøl vil det ligge igjen vann på gulvet.

Ved vannsøl/lekkasje vil vann renne ut i boligen, da dusjkanten er høyere enn dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Det anbefales at det etableres et drenshull i dusjkanten, slik at vann kan renne til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

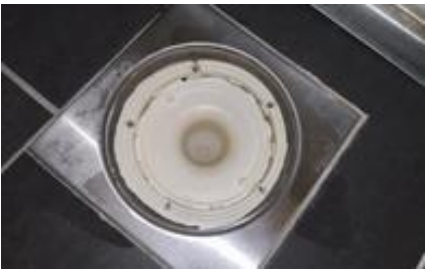
Det er ikke synlig membran i sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Murer bør innhentes, slik at sluket kan undersøkes bak klemringen, for å se om det er membran, og hvordan denne eventuelt er utført.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et fordelerskap her.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 16 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA Gnr 31 - Bnr 217 1124 SOLA	Rogatakst AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKST
Tilstandsrapport		
Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.		
1. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TO 1 Ventilasjon		
Beskrivelse Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.		
1. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Beskrivelse Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.		
Vurdering av avvik: • Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.		
Det er ved hulltaking registrert dampsperre mellom membran og gips. Avviket gjelder vegg mellom soverom og bad. Eier har tidligere åpnet opp vegg mellom gang og bad, uten avvik.		
Konsekvens/tiltak • Andre tiltak:		
Det anbefales at dampspærren fjernes i sin helhet, for å unngå kondensskader mellom dampsperre og membran. Dette kan være noe utfordrende, da dampspærren går bak stenderne. Konstruksjonen bør sjekkes jevnlig for skader/kondens frem til badet renoveres i sin helhet.		
KJØKKEN		
2. ETASJE > STUE/KJØKKEN		
TO 1 Overflater og innredning		
Beskrivelse Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Ballinglöv. Det er hvite, slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt et frittstående kjøleskap. Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en glassplate som backsplash. Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast. Det er montert en waterguard under vasken.		
2. ETASJE > STUE/KJØKKEN		
TO 1 Avtrekk		
Beskrivelse Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Avtrekket er koblet sammen med villaventanlegget.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
TO 2 Vannledninger		
Beskrivelse Boligen har vannrør av kobber.		
Oppdragsnr.: 20484-3026	Befaringsdato: 18.06.2026	Side: 17 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA Gnr 31 - Bnr 217 1124 SOLA	Rogatakst AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKST
Tilstandsrapport		
Røropplegget er fra byggeår. Fordeleskapet og hovedstoppekranen er plassert i taket på badet, samt en stoppekrane på boden.		
Vurdering av avvik: • Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.		
Konsekvens/tiltak • Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.		
Rørkursene bør merkes, slik at man vet hvilken rørledning som går hvor i boligen, slik at man lett kan identifisere hvor lekkasjen er i røropplegget.		
		
TO 1 Avløpsrør		
Beskrivelse Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår.		
TO 1 Ventilasjon		
Beskrivelse Boligen har ventilering via ventiler i veggene. Det er også ventilering via villaventanlegget, som er plassert på badet i 1. etasje.		
TO 1 Varmesentral		
Beskrivelse Det er en varmepumpe på stuen i 2. etasje. Varmepumpen er fra 2019, men montert i 2020.		
TO 2 Varmesentral - 1		
Beskrivelse Boligen har en gasspeis i stuen i 2. etasje. Gasspeisen er fra byggeår.		
Vurdering av avvik: • Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.		
Konsekvens/tiltak • Det bør utføres service på anlegget.		
Det anbefales jevnlig service på anlegget, for økt levetid. Dette kan også gi en pekepinn på gjenværende levetid på anlegget, og om det er behov for tiltak fremover.		
TO 1 Varmtvannstank		
Oppdragsnr.: 20484-3026	Befaringsdato: 18.06.2026	Side: 18 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2008, og er plassert på boden 1. etasje. Her er det belegg og sluk i gulvet.

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer, jordfeilautomat og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, i eiers eie er det det.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ja- E-Tech Elektro Installasjon AS (installasjon av Easee Elbil lader Jan 2023)

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 19 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- 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

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon og at anlegget er 18 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget. Dette for å kunne avdekke faktisk tilstand, og for å se om det er behov for tiltak fremover, for økt elsikkerhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser og drencrør.
Boligen er plassert over bakkenivå.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong med stripefundament.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er synlige riss/sprekker i grunnmuren, sett fra carporten.

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.

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 20 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

 ROGATAKST

Tilstandsrapport



TO 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- 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 fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/uteområder, samt for å hindre isdannelser om vinteren.

TO 1 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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

På grunn av trappens bredde, mangler det håndløper midt i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjøres radonmålinger for å kartlegge om det er høye eller lave verdier av radon i boligen - slik at man etter dette kan utføre tiltak ved behov.

Håndløpere i utvendig trapp anbefales etablert for økt sikkerhet.

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

 ROGATAKST

Tilstandsrapport



Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 23 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

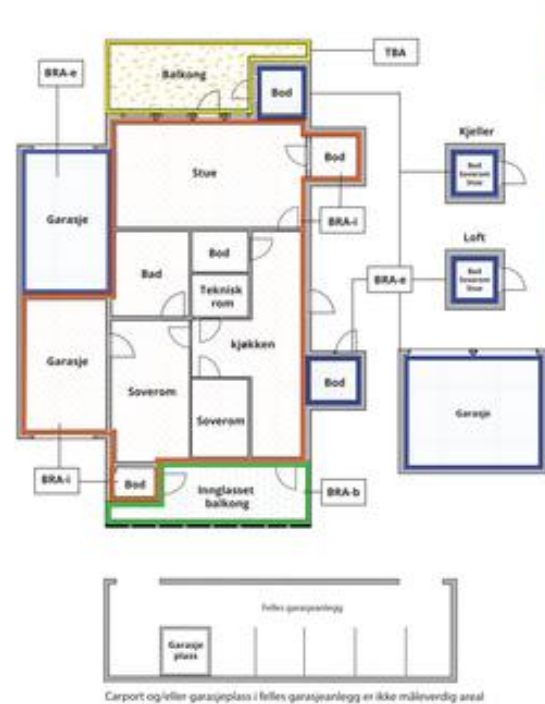
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendring, 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.

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 24 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	67			67	17
2. etasje	67			67	26
SUM	134				43
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bad/vaskerom, bod		
2. etasje	Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Carport

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. etasje		7		7		8	15
SUM		7				8	15
SUM BRA	7						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

Carporten er på 17m2. Det overbygde arealet er på 23m2.

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 25 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Aleksander Vågen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	31	217		0	257.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solbergvegen 23 A

Hjemmelshaver

Wærnes Kristian

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplass/innkjørsel/carport, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en andel i realsameie på 1/5. Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 26 av 29

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	
2	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Solbergvegen 23 A, 4051 SOLA
Gnr 31 - Bnr 217
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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 oppforede 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.
 - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.: 20484-3026

Befaringsdato: 18.06.2026

Side: 29 av 29

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Solbergvegen 23A, 4051 SOLA

17 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Solbergvegen 23A

Solbergvegen 23A

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?

2018

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.

siden kjøp i 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Wærnes, Kristian

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Takstmann påpekte at det var:

- Et riss i en flis i dusjsone (ikke utbedret)
- Det ble på befaring påvist noe høyere fukt verdier i hulltakking i vegg (ifra gang bak dusj sone). Veggen ble derfor åpnet opp. Der ble det ikke påvist noe synlige fukt/skader. I samarbeid med takstmann ble det derfor boret et nytt hull i andre tilstøtende vegg (ifra soverom). Der ble det påvist påmontert fuktsperre, som ikke er i henhold til dagens byggenorm. For ytterligere info, se takst rapport.

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
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
	2025
4.1.3	Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært	☐ Ufaglært
4.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
	Farstad glass har byttet glass: -1x soveroms vindu 2020 -Terassedør vindu 2025 Kvittering kan fremlegges
4.1.5	Hvilket firma utførte jobben?
	Farstad Glass
4.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja	☐ Nei
4.2.1	Navn på arbeid
	Nytt arbeid
4.2.2	Årstall
	2024
4.2.3	Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært	☒ Ufaglært
4.2.7	Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Side 2



Har bygget igjenn liten del av terassen, inn mot husvegg over carport/inngang. Var originalt åpent ned, ca 1x 6m mot vindu/vegg. Endring ikke byggemeldt, men flere av naboene i rekken har gjort samme.

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?
☐ 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
2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Easee Elbil lader installert

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
E-Tech elektro Installasjon AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2 Årstall
2021

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Det ble montert Zip Screens på alle soveromsvindu/dører. Elektriker koblet opp motor til Zipscreen, fikk da også et elektrisk uttak på terassen.

Side 3



10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Fasadeprodukter/Rasmussen Elektro

10.2.6

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 avloprør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2022

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Har utført regelmessig rens av ventilasjons system. Og bytte av trummelreim/festemidler for ventilasjons motor

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ventera

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei



Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 søknadspliktige tiltak?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Litt usikker på om søknadspliktig, men sees på som mindre endring av eksisterende terrasse. Har bygget/fylt igjenn mindre del av terrassen inn mot husveggen. ca 1m x 6m

Flere av naboer har gjort samme.

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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv nærmere hvilke forhold
Det foreligger en reguleringsplan for Sandesletten Sør (bondegård/åker) for boligutvikling. Usikker på endelig oppstart.

29Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31Har 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

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 84786027

Egenerklæringsskjema

Name

Kristian Wærnes

Date

2026-07-17

Identification

Kristian Wærnes



Energiattest



Adresse Solbergvegen 23A, 4051 SOLA	
Dato for energimerking 05.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-327470
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300606505
Gårdsnummer 31	Bruksnummer 217
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 2008	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 134,0 m²	Oppvarmet bruksareal 134,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Gass, Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



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 149,86 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 135,84 kWh/m²	Totalt levert pr. år 18 202 kWh
--	---



Solbergvegen 23A, 4051 SOLA



Detaljering

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



Solbergvegen 23A, 4051 SOLA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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. Kjøøl - 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 varmeelementer 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 8: 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.

Tiltak 9: 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. Monter 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

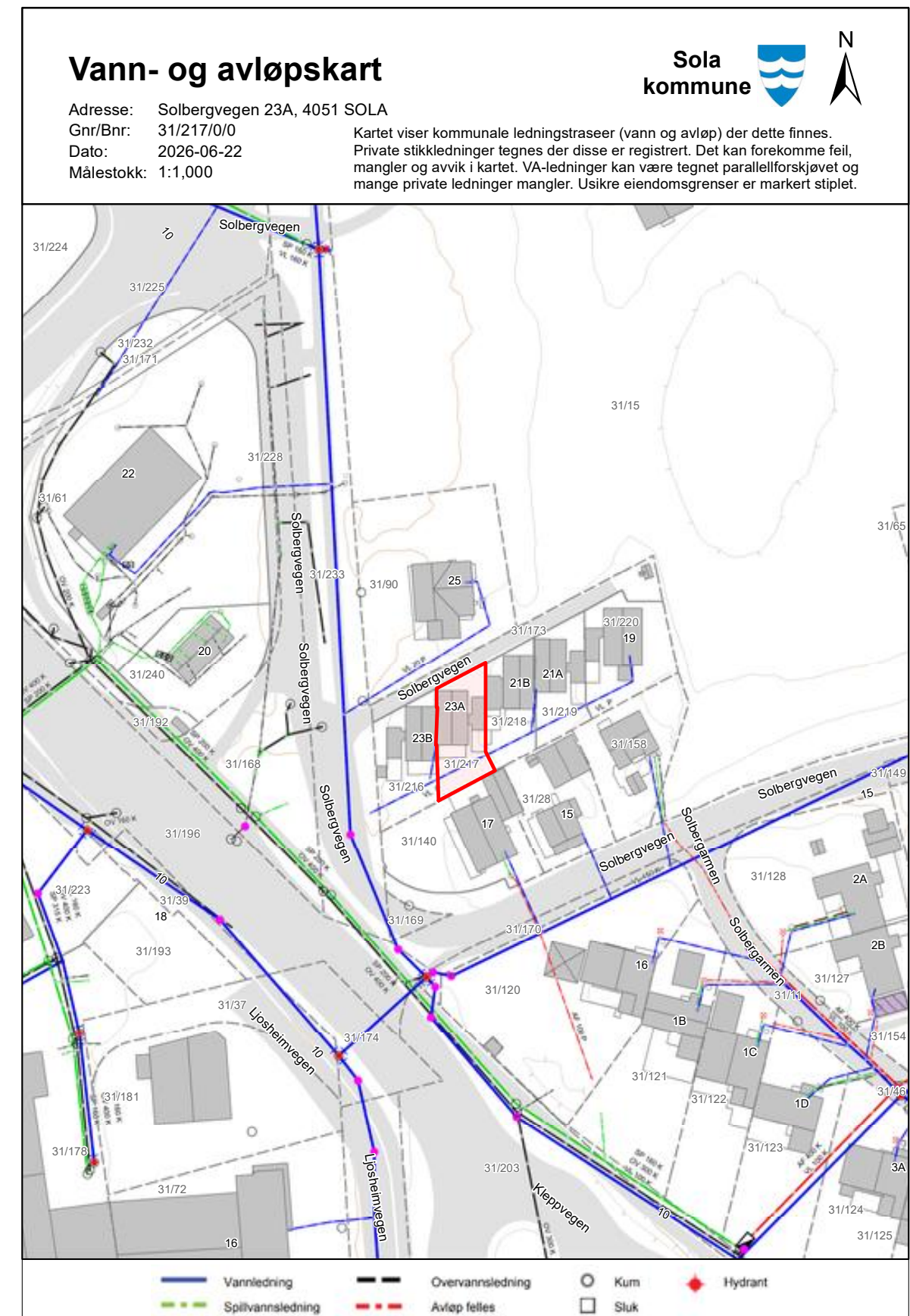
Grunnkart

Adresse: Solbergvegen 23A, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 31/217/0/0
Dato: 2026-06-22
Målestokk: 1:1,000



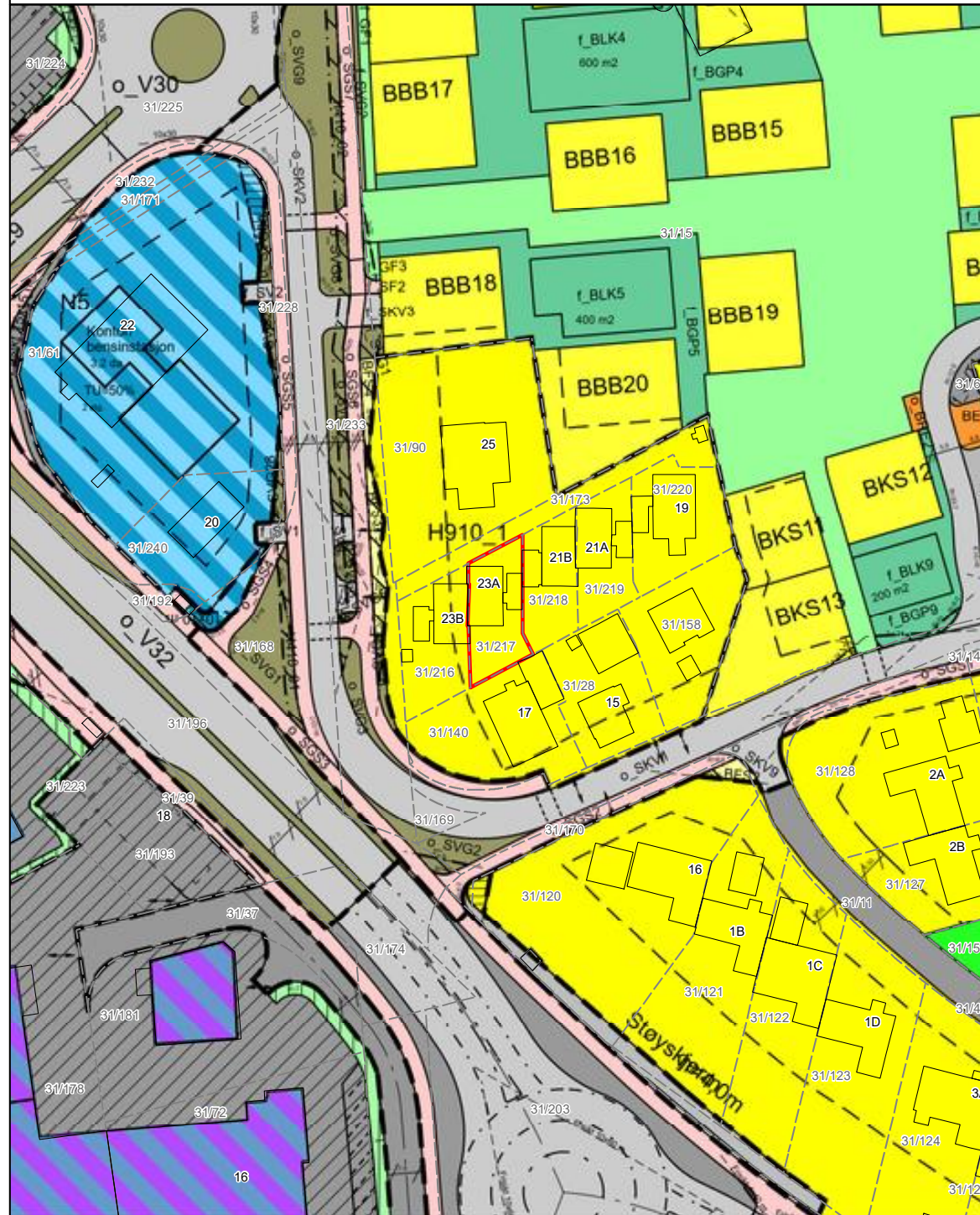
Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)





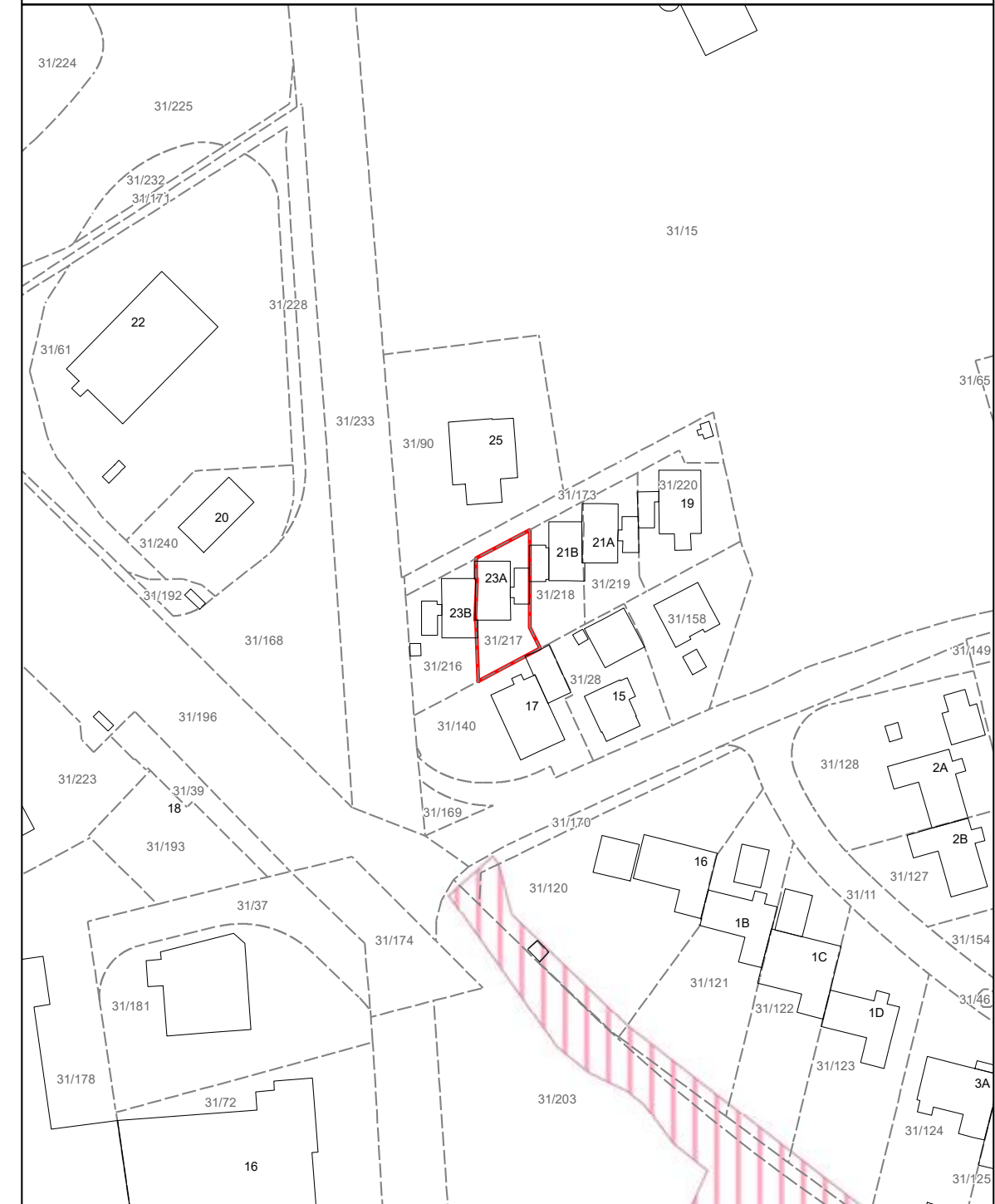
Reguleringsplan på grunnen

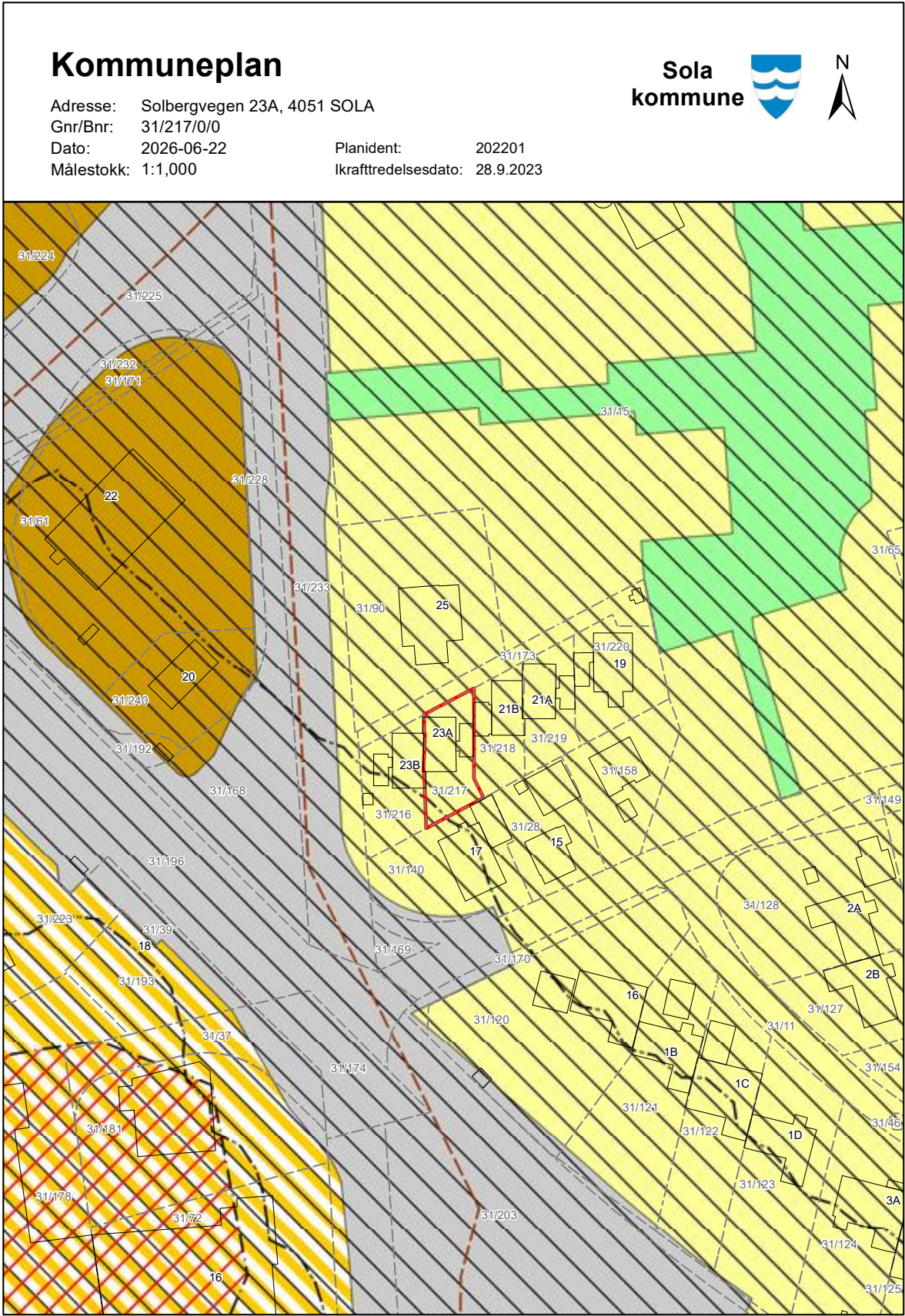
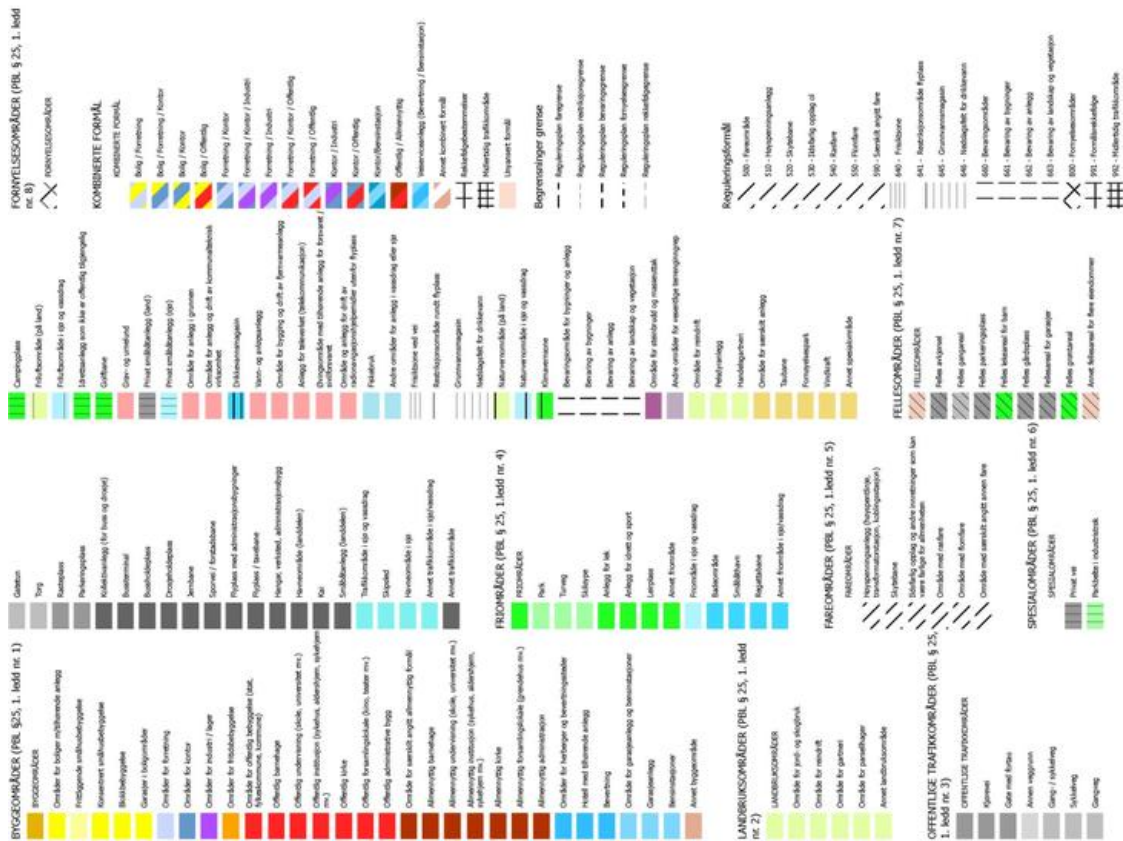
Adresse: Solbergvegen 23A, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 31/217/0/0
Dato: 2026-06-22 Planident: 0055
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 26.2.1981



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Solbergvegen 23A, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 31/217/0/0
Dato: 2026-06-22 Planident: 202407
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:





2 Tegnforklaring kommuneplan



1 Tegnforklaring kommuneplan



Flater	Hensynssoner, juridiske linjer og punkter	Flatesignatur	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone			
KpSikringSone			
KpStøySone			
KpInfrastrukturSone			
KpGjennomføringSone			
KpAngittHensynSone			
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)			
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)			

Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumformål		
Kjappaserter		
Foretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Rakettflerting		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Utsoppolsareal		
Gav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (utenfor)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/traseer		
3. Grønnstruktur		
Bil/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Frømåde		
Park		
Overvannsilakk		
Kombinerte grønnestrukturformål		
4. Forsvar		
Forsvært		
Ulike typer militære formål		
Skytefelleveingområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift, utbasert på gardskryttet ressurssgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vøm av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vøm av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankeringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Fartel		
Havneområde i sjø		
Smalbathavn		
Flåke		
Alvakatur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

1 Tegnforklaring kommuneplan



1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.02.1981

Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Reguleringsplan for Ljosheimkrysset

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0055

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
XX/xxxx	XX/xxx	

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Område for boligbebyggelse

- A) Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 (eksklusiv uthus) av sitt nettoareal.
- B) Det tillates ikke oppført høyere hus en 2 etasjer. Gesimshøyden - som måles fra planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate - skal ikke være over 4 m for 1 etasjes bygg og 5 m for 2 etasjes bygg. Sokkelhøyden fastsettes av bygningsrådet.
- C) Uthus (garasje) tillates bare oppført i en etasje og må plasseres på en slik måte; i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning og slik at de ikke virker sjenerende. Garasje må trekkes så meget inn fra veg at det mellom garasjeport og gatekant blir oppstillings plass for 1 bil. Denne oppstillingsplass tillates ikke skilt fra veg med port.

§ 3

Områdefor bensinstasjon.

- A) Bebyggelsen kan nyttes til salg av bensin og bilrekvisita , bilservice og garasjeanlegg. Boliger tillates ikke.
- B) Utstilling og salg av bruktbil eller utrangert bimateriell tillates ikke, heller ikke annen form for opplag eller skjemmende tekniske anlegg.
- C) Før byggetillatelse gis kan bygningsrådet forlange tinglyst erklæring for at bebyggelsen eller anlegg, herunder avkjørsler fra offentlig veg, blir forandret eller fjernet uten erstatningsansvar for kommunen, når trafikkforholdene eller andre ytre forhold etter bygningsrådets skjønn gjør det nødvendig.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.02.1981
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Område for offentlig bebyggelse (barneskole og bedehus)

Bygningsrådet kan forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan som viser terrengbehandling, beplantning, innhegning m.v. før anmeldelse av enkelte bygg behandles. Bedehuset Ljosheim Skal gis vegrett over gnr. 31 bnr. 36 i samsvar med reguleringsplanen eller på annen måte som kan godkjennes av bygningsrådet og vegsjefen.

§ 5

Område for industribebbyggelse

- A) Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensede områder, kan nektes oppført. Bygningsrådet kan tillate at det innredes bolig som er nødvendig for drift av anlegget (vaktmesterleilighet o.l.)
- B) Utnyttelsesgrad for den enkelte tomt skal være maksimum 0.8 m.
- C) Bygningsrådet kan kreve at lagring skjærmes med innhegning eller skjer under tak. De ubebygde deler av industrieiendommene skal opparbeides parkmessig når bygningsrådet krever det.
- D) Ingen bygninger må ha større høyde enn 8 m over planert terreng.
- E) Bygningene skal ha tilfredsstillende fasademessig utstyr og fasade forming til alle sider, og bygningsrådet kan kreve skjemmende tekniske anlegg skjærmet av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.
- F) All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Det skal legges ut og opparbeides et tilstrekkelig areal til det antall parkeringsplasser som etter rådets skjønn vil svare til bedriftens framtidige behov. Bygningsrådet kan, tillate at deler av arealet mellom byggegrense og gate nyttes til parkering i den utstrekning dette ikke hindrer sikt i kryss og innkjørsler.
- G) Sammen med byggemeldelse skal det sendes inn opparbeidelsesplan for den ubebygde del av tomten.

§ 6

fellesbestemmelse.

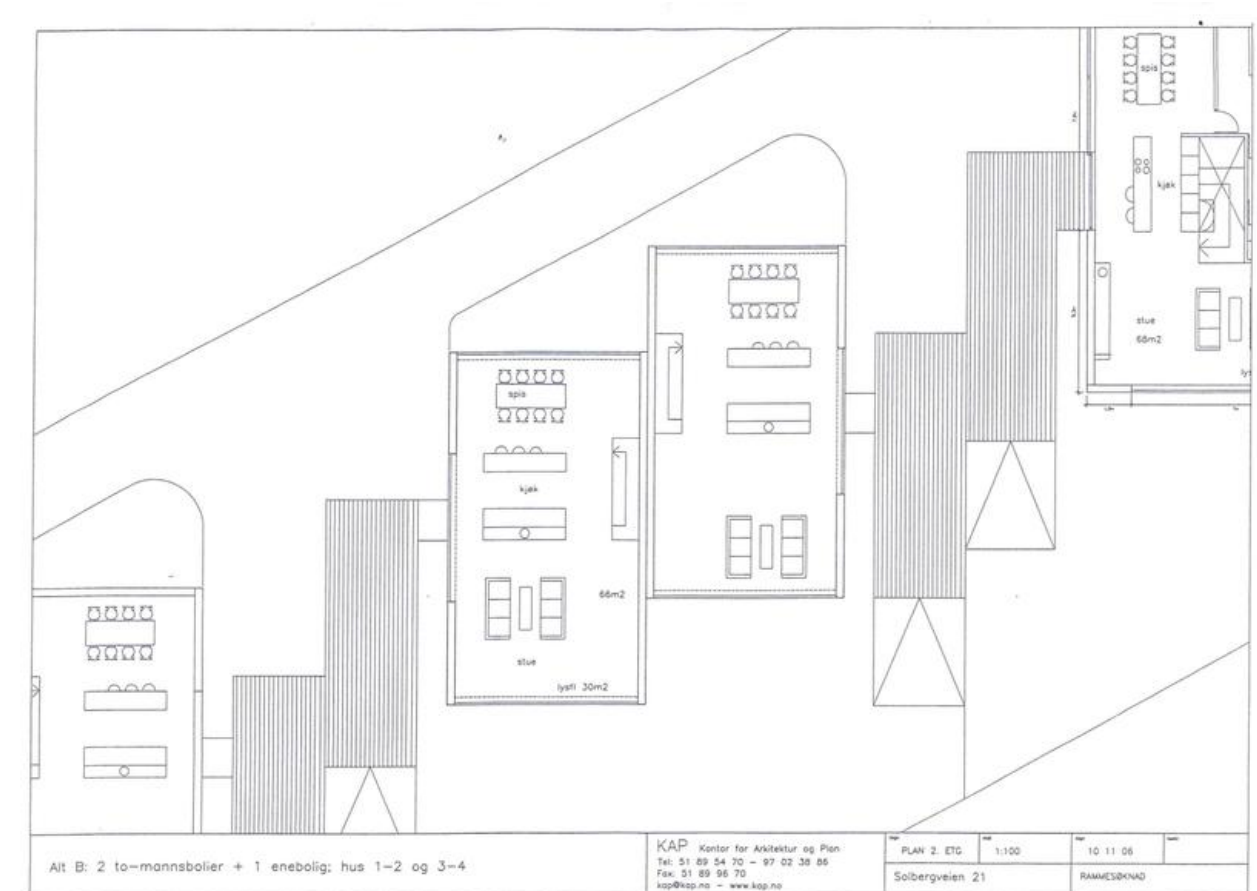
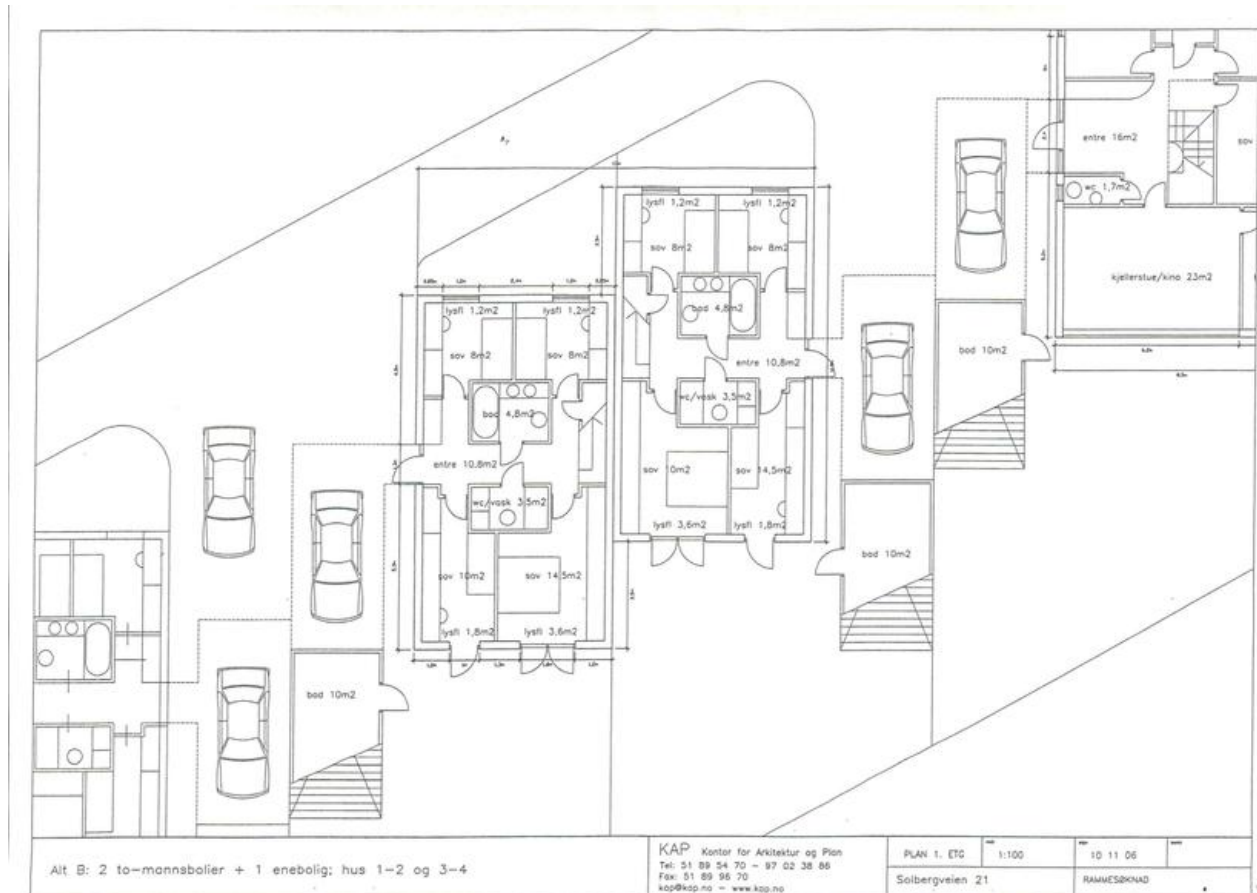
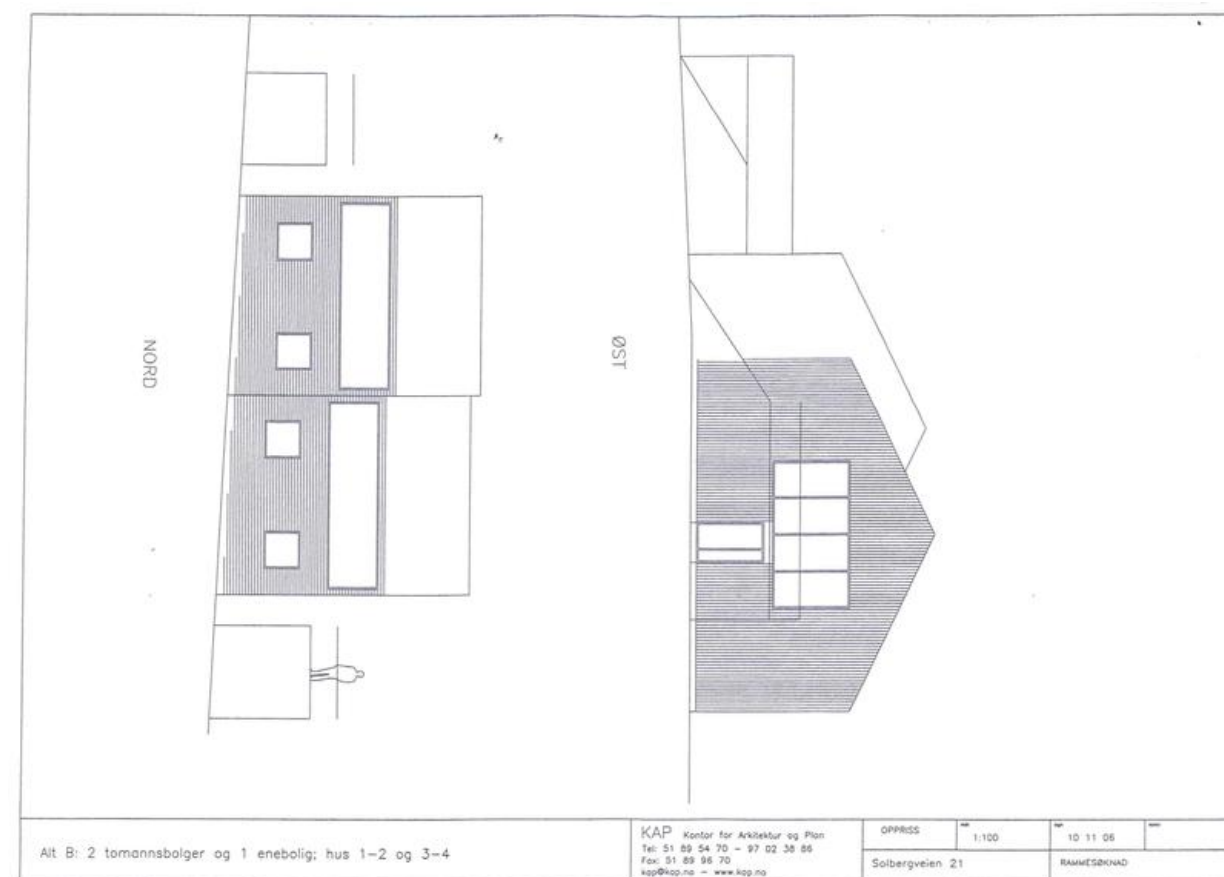
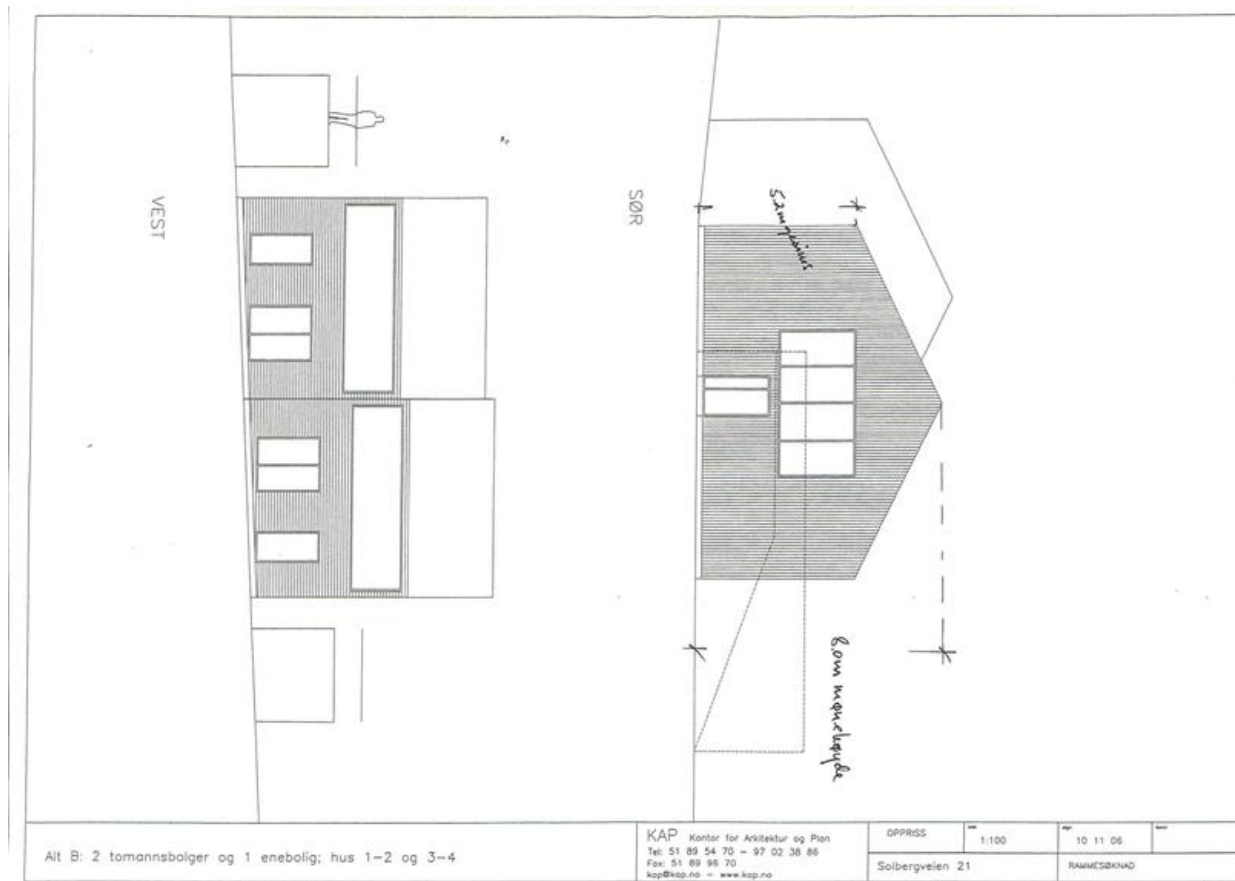
- A) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materialvalg, form og farge. Farge på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet.
- B) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Innenfor det klausulerte område langs FV 349 må støyvoll, og støyskjerm, beplantning, gjerde e.l. ikke være over 1,5 m høyt.
- C) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Innenfor de på planen viste frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Det tillates ikke etablert nye avkjørsler til RV 509 og RV 510 enn de som er vist på planen.
- D) Ingen tomt må beplantes med .trær eller busker som etter rådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

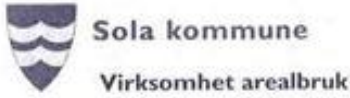
1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.02.1981
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

- E) Det innregulerte friareal syd for industriområdet kan opparbeides med armert gress for å kunne nyttes som ekstra parkeringsmulighet for bedehuset Ljosheim.
- F) Transformatorstasjoner (kiosker) kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer i områder regulert til bebyggelsesformål. De skal plasseres slik at de virker minst mulig sjenerende.
- G) Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter, å etablere forhold som kommer i strid med disse bestemmelser.
- H) Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sola kommune.

§





Østebrod Bygg
Strandgaten 21

4307 SANDNES

Vår dato
18.12.2008
Saksbehandler
Svein Arvid Andersen tlf. 51653300

Vår ref.
Saksnr.: 05/1119-47
Deres ref.

Arkivkode
BAB 31/59,173

FERDIGATTEST

Byggestedadresse: Solbergvegen 21, gnr.31 bnr.216,217,218.
Tiltakets art: Boligbygg
Tiltakshaver: Østebrod bygg AS.
Ansvarlig søker: KAP Støperigt.39, 4014 STAVANGER

Det vises til anmodning om ferdigattest datert.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN


Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Kopi:
Virksomhet kommunalteknikk
KAP Støperigt.39, 4014 STAVANGER

Postadr.	Besøksadr.	Telefon:	Telefax:	Bankgiro	E-post:
Postb. 99	Rådhusv. 21	51 65 33 00	51 69 56 20	3206 07 00027	Postboks 99 Rådhusv. 21
4097 SOLA					

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 prioriteringene 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 henvendelse. 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

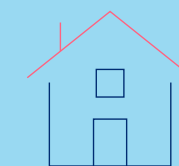
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 tuner/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 nettannonsen, 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 budgivningen. 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.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Solbergvegen 23A, 4051 SOLA. Gnr. 31, bnr. 217, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1220260091
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 videreformidlet 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato 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 budgivere 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.

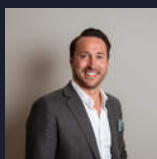
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

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