

PROAKTIV

Familiebolig i flotte omgivelser

Den herlige, stille bygda



GARDSHAUGVEGEN 100





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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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

GARDSHAUGVEGEN 100

Kjekk enebolig som er godt tilrettelagt. Fin og frodig utsikt fra de fleste rom. Bygda, med akkurat passe god avstand til nærmeste nabo.

God løsning med stort overbygg som skjermer godt ved entré og garasje. Tørrskodd ferdsel fra bil til kjøkken med handleposene



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE

Gnr./Bnr.: Gnr. 20, bnr. 58, i Sola kommune

Prisantydning: 5.500.000,-

Omkostninger: 156.750,-

Totalpris: 5.656.750,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952 Påbygd 1985

Rom/soverom: 7/5

BRA: 294 m²

BRA-i: 251 m²

Garasje/Parkering: Parkering i dobb. garasje, samt biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 883 m²

Energimerke: Gul D

INNHold

2	8	12	26
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
44	48	53	54
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
89	97	138	
Egenerklæring	Energiattest	Budskjema	

FRISK LUFT

Hage opparbeidet med plen og rikelig beplantet med buskvekster. Stor terrasse strekker seg rundt det meste av boligen.



LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølging av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



REGE

Kommune: Sola / Område: Rege

Utsikt, frisk luft, sol og natur. Den herlige, stille bygda. 8 min til Sola. 5 min til Tjelta. 15 min til Forus. Et perfekt sted for deg som ønsker å bo landlig, samtidig som det er kort veg til arbeidsplasser.

Beliggenhet

Her ligger alt til rette for en strandtur hver dag året rundt, både Ølbergstranden og Vigdelstranda er 1700 meter unna boligen. Bading om sommeren og speiding etter spektakulære bølger om vinteren godt innpakket i Norrøna jakken. Du får finne ut om det er Sola-, Rege, Ølberg-, Vigdel eller Hellestøstranda som er din favoritt.

Det er gangfelt hele Hålandsvegen frem til Tjelta, trygg veg på el-sykkelen for liten og stor til skolen. Dysjaland Skole ligger på Tjelta (1. - 10. klasse). I sørabygda er dugnadsånden fantastisk, noe som gjenspeiler seg i idrettstilbudet til barna. Havdur med sitt gode miljø og egen innendørs fotballhall. I Dysjalandshallen er det tilbud for håndball, svømming mm. En av regionens flotteste skateparker under tak ligger nedenfor Dysjaland Skole. På Tjelta finner du dagligvarebutikk, treningssenter, barnehager,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌	Håland skole Linje 41, 58, N86	6 min 🚶 0.5 km
✈️	Stavanger Sola	9 min 🚗
🚉	Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	17 min 🚗 11 km
🚉	Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 🚗 17.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tjelta Post i butikk, PostNord	6 min 🚗 3.7 km
Helgø Meny Sola	10 min 🚗

VARER/TJENESTER

🏠 Tvedtsenteret	15 min 🚗
🏪 Sola apotek	10 min 🚗

SPORT

⚽ Håland skule ballbinge Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Hålandsmarka ballbinge Ballspill	19 min 🚶 1.6 km
🏊 Sport 4 you (Stangeland Arena)	4 min 🚗
🏊 Vår Energi Arena Forus	12 min 🚗

Bor du riktig - har du det bedre.



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



legesenter og bensinstasjon.

For den aktive er alternativene mange og gode både til koseturen og for treningsturen. En nydelig tur på sykkel er rundturen Vigdelsvegen gir på ca. 9 km. Da får du sjekket hvordan det ligger an med årets avlinger, frisk sjøluft, nydelig utsikt over Hellestøstranda og om Havdur spiller hjemmekamp.

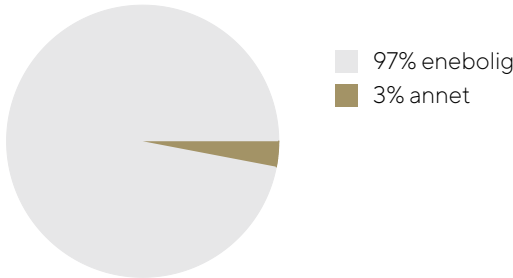
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Ved Ølbergsgogen er det etablert en av Norges beste Frisbeegolf baner. 19 hull spredd over 1226 meters banelengde i vakre omgivelser. Like bortenfor ligger anerkjente Solastranden golfklubb for den som liker best å spille på den tradisjonelle måten. Etter økten kan en sykle ned til Ølberg havn for påfyll. De er viden kjent for sin softis og hjemmelagde pommes frites. I deler av sesongen er det også skaldyrutsalg fra naustene i Ølberg havn.

8 min til Solakrossen i bil, her skjer det mye for tiden. De siste årene har både McDonalds, Lura turistheim, Dolly, Sabi Sushi, The Schak m.m. etablert seg i Sola. Et populært samlingspunkt er Kaktus café og bar som holder til i sjarmerende lokaler med uteservering. Her holdes faste fotballkvelder, quiz, strikkekvelder og mye mer. En rekke dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, klesbutikker, bakeri, bank, legesenter og helsetilbud ligger også i sentrum.

På Ølberg er det flott, her trives innbyggerne og etablerer seg lenge. Her får du kvalitetene et flott bygdemiljø gir, samtidig som du bor sentralt i Regionen mellom Stavanger i nord og Bryne i sør.
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet

BOLIGMASSE



Bebyggelse
Landbruk og eneboliger

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен 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.

SKOLER

Håland skole (nedlegges 2025) (1-7 kl.) 129 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Dysjaland skule (1-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	6 min 4.6 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	13 min 7.7 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	14 min 8.1 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	14 min 8.6 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	16 min 10.5 km

BARNEHAGER

Hålandsmarkå barnehage (0-5 år) 86 barn	19 min 1.6 km
Høgeholen barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 3.2 km
Solstrålen barnehage (1-5 år) 37 barn	10 min 6.6 km



VELKOMMEN TIL GARDSHAUGVEGEN 100

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse

883,00 m²

Gjerdet på eiendommens nord- og østside er trukket noe utenfor eiendomsgrensen.

I forbindelse med salget ble eiendommen oppmålt. Matrikkelkart som ligger vedlagt salgsoppgaven stemmer. Øvrige kart i salgsoppgaven viser feil grense.

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene. Synlig fuktsikring er av varierende alder og utførelse. For deler av den opprinnelige grunnmuren er utvendig fuktsikring ikke dokumentert og kan være mangelfull eller fraværende. Alder, manglende dokumentasjon og registrerte fuktindikasjoner innvendig medfører usikkerhet om dreneringens og fuktsikringens gjenværende funksjon. Grunnmur og fundamentering er etablert i flere byggetrinn og med ulike konstruksjonsmetoder. Synlige deler består av støpt betong, murte blokker og partier med lødd naturstein. Overganger mellom de forskjellige konstruksjonene og den fullstendige fundamenteringen under terreng er ikke tilgjengelige for kontroll. Ulik alder, materialbruk og fundamenteringsmåte kan medføre forskjellig bevegelse og fuktbelastning, særlig ved overganger mellom opprinnelig bygning og senere tilbygg. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser grunnmurens og fundamentenes samlede oppbygging. Vurderingen er derfor

basert på synlige og tilgjengelige deler. Det er natursteinsmur. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Avløpsrør er av ukjent type og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Eksisterende septiktank er opplyst frakoblet. Det er ikke verifisert om kommunen har stilt krav om tømming, rengjøring, gjenfylling eller fjerning av tanken. Forholdet bør avklares med kommunen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Boligen ble opprinnelig oppført i 1952 og er senere vesentlig ombygd og tilbygd. Tegningsmaterialet er datert 1975 og 1985 og tyder på at arbeidene kan være gjennomført omkring 1976 og 1986. Eksakte utførelsesår er ikke dokumentert. Bygningen består derfor av konstruksjoner og bygningsdeler fra flere byggeperioder, med ulik utførelse, alder og forventet gjenværende levetid. Eneboligen er oppført på grunnmur og fundamenter av murte blokker, naturstein og betong. Ytterveggene er utført i bindingsverk med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har saltaksform og er utført med en kombinasjon av sperrer og takåser. Taket er tekket med betongtakstein. Boligen har en sammenbygd garasje oppført på betongfundament. Garasjens yttervegger er utført med åpent,





synlig bindingsverk og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har saltaksform og er teknet med betongtakstein. Eiendommen bærer preg av alder, varierende byggemetoder og begrenset oppgradering over tid. Det er registrert flere avvik og vedlikeholdsbehov, og det må påregnes både reparasjoner og oppgraderinger. Enkelte forhold er typiske for bygningens alder og datidens byggeskikk, mens andre gjelder konkrete skader eller mangelfull utførelse. For nærmere informasjon om tilstand, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til vurderingen av de enkelte bygningsdelene.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 7 stk. TG3, 28 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Det er påvist at enkelte vinduer er tunge å åpne og lukke.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Forhøyet fuktnivå målt i treverk på noen vinduer.

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoler glassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og varmetap. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på tilstøtende bygningsdeler.

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut,

enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Vinduer som er tunge å åpne og lukke bør vedlikeholdes, for eksempel ved smøring eller justering av glidebeslag, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade på vinduene. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for at vinduene ikke kan lukkes tett.
- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vinduer med slitte karmen og sprekker i treverket, samt tiltak for å redusere fuktnivået. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for råteskader, redusert isolasjonsevne og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er etablert før 2000 og har på grunn av alder og manglende dokumentasjon usikker gjenværende funksjon.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak:

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller

annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er etablert før 2000 og har på grunn av alder og manglende dokumentasjon usikker gjenværende funksjon.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Gulvet er stedvis flatt med motfall. Det er er betydelig oppsprekking mellom gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

- Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Slukets tilstand og tilslutning til vanntett sjikt er derfor ikke kontrollert.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp gulv ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak:

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Manglende tilgang til sluket begrenser muligheten for nødvendig inspeksjon, rengjøring og kontroll av tilslutningen til vanntett sjikt. Det er heller ikke dokumentert at rommet har tilstrekkelig sikring mot at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpningen. Tilgang til sluket bør etableres, og sluk, tettesjikt og høydeforskjell ved døråpningen bør kontrolleres nærmere. Forholdene må utbedres som del av en eventuell oppgradering av våtrommet. Eldre og udokumentert tettesjikt har usikker gjenværende funksjon og medfører økt risiko for skjulte fuktskader og behov for rehabilitering.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell



BOLIGEN BLE
MODERNISERT OG
PÅBYGGET CA. 1985.
TAK, VINDUER OG
YTTERVEGGER ER I
HOVEDSAK FRA 1985.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eier opplyser at rommet er etablert uten vanntett sjikt. Veggene har ferdigmalte Huntonit-plater, og rommet mangler dør, terskel og vanntett oppkant ved åpningen. Innvendig høyde er ca. 1,87 meter. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 15 mm mellom overkant flis ved åpningen og gulvet foran vaskemaskinen. Sluket er plassert under vaskemaskinen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Rommet har elektrisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak:

- Manglende tettesjikt og oppkant medfører at lekkasjevann kan trenge inn i eller renne ut til tilstøtende konstruksjoner. Slukets tilstand og tilslutning til gulvet er ikke kjent. Våtrommet må oppgraderes med dokumentert vanntett sjikt, tilgjengelig sluk og tilfredsstillende sikring mot at lekkasjevann renner ut av rommet. Veggmaterialenes egnethet må vurderes som en del av oppgraderingen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking

Det er påvist mosevekst på takoverflatene.

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Taknedløpet i nordøstre hjørne er ikke tilkoblet røroppstikk.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takets helning og type taktekking medfører risiko for at snø og is kan skli ned på områder hvor personer kan ferdes.

Byggeforskrift 1985 stilte krav om sikring med snøfanger eller tilsvarende der snø- og isras kunne medføre skade.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert fuktmerker og avleiringer ved avløpsluftingen gjennomføring i takkonstruksjonen. En bølge var plassert under røret, tilsynelatende for oppsamling av vann. Det ble ikke avklart om forholdet skyldes tidligere eller pågående nedbørsinntrengning rundt takgjennomføringen, kondens eller utetthet ved røret.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert spor av borebiller i konstruksjonen.

På kaldloftet ble det registrert mangelfull utførelse av vindsperren på veggkonstruksjonen mot oppvarmet del av boligen. Vindsperren har åpne skjøter og mangelfulle tilslutninger, og isolasjonen er stedvis eksponert.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er stedvis liten avstand mellom bordkledning og terreng/terrasse. Nederste del av kledningen har forhøyede fuktverdier, og det er registrert lokale råteskader i nedre del av hjørnebord.
Overflatebehandlingen har stedvis avflassing og misfarging. På grunn av den begrensede avstanden og tilgjengeligheten kunne eventuell musesperre ikke kontrolleres på alle steder.

Utvendig > Ytterdører
Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
Kjellerdøren mangler sålebank og ellers avslutning mellom treverk og mur. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det er begynnende mosevekst og overflateslitasje på terrassebordene og rekkverket. Rekkverk på balkong i 2. etasje er målt til ca. 85 cm.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Det er registrert slitasje og oppsprekking på terrassebord. Søylar under bjelkelaget er plassert på jernbanesviller som ikke er etablert på fundament. Deler av terrassen har synlig sig. Rekkverk på terrasse er målt til ca. 75 cm.

Utvendig > Utvendige trapper
Trinnene i den utvendige trappen har enkelte bord med råteskader.
Rekkverket i utvendig kjellertrapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Det er enkelte detaljer som ikke er fullstendig utført, men dette vurderes å være av kosmetisk karakter.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Påbygd.
Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse. Påbygd.
Bjelkelaget mellom kjeller og 1. etasje er isolert, og det er montert plastfolie på undersiden mot den uoppvarmede kjelleren. Folien er eksponert, stedvis slakk og utsatt for mekanisk skade. Konstruksjonens fullstendige oppbygging og eventuell dampsperre på varm side kunne ikke kontrolleres.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Eier opplyser at pipen ikke har vært feiet eller inspisert av den kommunale feiertjenesten i senere tid.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Sprekk i grunnmuren er registrert og er nærmere omtalt under grunnmur og fundamenter.

Innvendig > Innvendige dører
Døren til kjøkkenet henger og tar borti karmen.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er påvist inntreksveier for gnagere gjennom hull i grunnmuren, med inntreksvei til bjelkelaget.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon fra badet i både 1. og 2. etasje.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er registrert en tilnærmet vertikal sprekk i grunnmuren under et kjellervindu. Sprekken er synlig både innvendig og utvendig, noe som indikerer at den går inn i murkonstruksjonen. Sprekkens dybde, omfang og årsak er ikke nærmere undersøkt.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren mot nord og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Misfarging og oppsprekking i mykfuge.





Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/avskallinger på servant.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

- Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takets helning og type taktekking medfører risiko for at snø og is kan skli ned på områder hvor personer kan ferdes. Byggeforskrift 1985 stilte krav om sikring med snøfanger eller tilsvarende der snø- og isras kunne medføre skade.
 - Rekkverk på balkong i 2. etasje er målt til ca. 85 cm.
 - Rekkverk på terrasse er målt til ca. 75 cm.
 - Rekkverket i utvendig kjellertrapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Åpninger i rekkverk i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Åpninger mellom trinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
 - Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak

tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
StavangerTakst AS (befaringsdato: Torsdag, 27. august 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:
Hall, gang, kjøkken, stue, soverom og bad.
Garasje.

2. etasje:
4 soverom, gang, loftstue og bad.

Kjeller:
Uinnredet kjellerrom, vaskerom og bod.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

1. etasje
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 43 kvm
Total BRA: 133 kvm

2. etasje
BRA-i: 120 kvm
Total BRA: 120 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 143 kvm

2. etasje: 5 kvm

Byggetegninger, lovliggheit:

Fremlagte tegninger omfatter ikke boligens kjeller. Kjelleren består av vaskerom og uinnredede arealer, og har en målt takhøyde på ca. 1,90 meter. Kjellerens opprinnelige godkjenning og godkjente bruk fremgår ikke av mottatt byggesaksdokumentasjon. Det er i tillegg registrert enkelte avvik mellom fremlagte tegninger og dagens planløsning. Et soverom i 2. etasje er innlemmet i loftsstuen, to bad er slått sammen til ett, og kontor i 1. etasje er omgjort til bad. Det er ikke undersøkt om endringene var søknadspliktige, eller om de eventuelt er godkjent i ettertid.

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

Ikke måleverdig areal (ALH):
2. etasje: 8 m²
Kjeller: 12 m²

Standard

Kjekk enebolig som er godt tilrettelagt. Fin og frodig utsikt fra de fleste rom. Bygda, med akkurat passe god avstand til nærmeste nabo.

Hage opparbeidet med plen og rikelig beplantet med buskvekster. Stor terrasse strekker seg rundt det meste av boligen. Gårdsrom og dobbel garasje tilknyttet boligen.

Boligen fra 1952 ble modernisert og påbygget ca. 1985. Tak, vinduer og yttervegger er i hovedsak fra 1985.





God løsning med stort overbygg som skjermer godt ved entré. Vindfang og hall som tilknytter alle rommene i 1. etasje. Lun og koselig stue med store vindusflater, flott utsikt og mye dagslys. Fint rom og dele opp i to soner med ildsted i senter. Eget rom til kjøkken. Innholdsrik innredning med profilerte fronter. Integrert stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er plass til spisebord på kjøkken. Flislagt badrom med dusjkabinett, toalett og servant i seksjon. Det er et soverom i 1. etasjen.

Stuen i 2. etasje er romslig og flott. Rikelig med vinduer og spennende hemsløsning. Perfekt multifunksjonsrom for vennebesøk, trening og hobby. Flislagt badrom utstyrt med badekar, dusjnise, bide, toalett og seksjon med dobbel servant. Det er 4 soverom i etasjen, det ene med egen balkong.

Det er kjeller under deler av boligen, både innvendig og utvendig tilkomst. Vaskerom og forøvrig grovkjeller.

Velkommen til en god mulighet på landet.

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk. Luft til luft varmepumper i stue i 1. etasje og stue i 2. etasje. Peis i stue i 1. etasje. Selger opplyser at peisen ikke har vært i bruk siden ca. 2011, og ikke har vært feiet eller inspisert av den kommunale feiertjenesten i senere tid, ref. selgers egenerklæring og tilstandsrapporten.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. I de tilfeller det medfølger varmekilder i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Gul D
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

STUE

Lun og koselig stue med store vindusflater, flott utsikt og mye dagslys.
Fint rom og dele opp i to soner med ildsted i senter.



KJØKKEN

Eget rom til kjøkken. Innholdsrik innredning med profilerte fronter. Integrert stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er plass til spisebord på kjøkken.



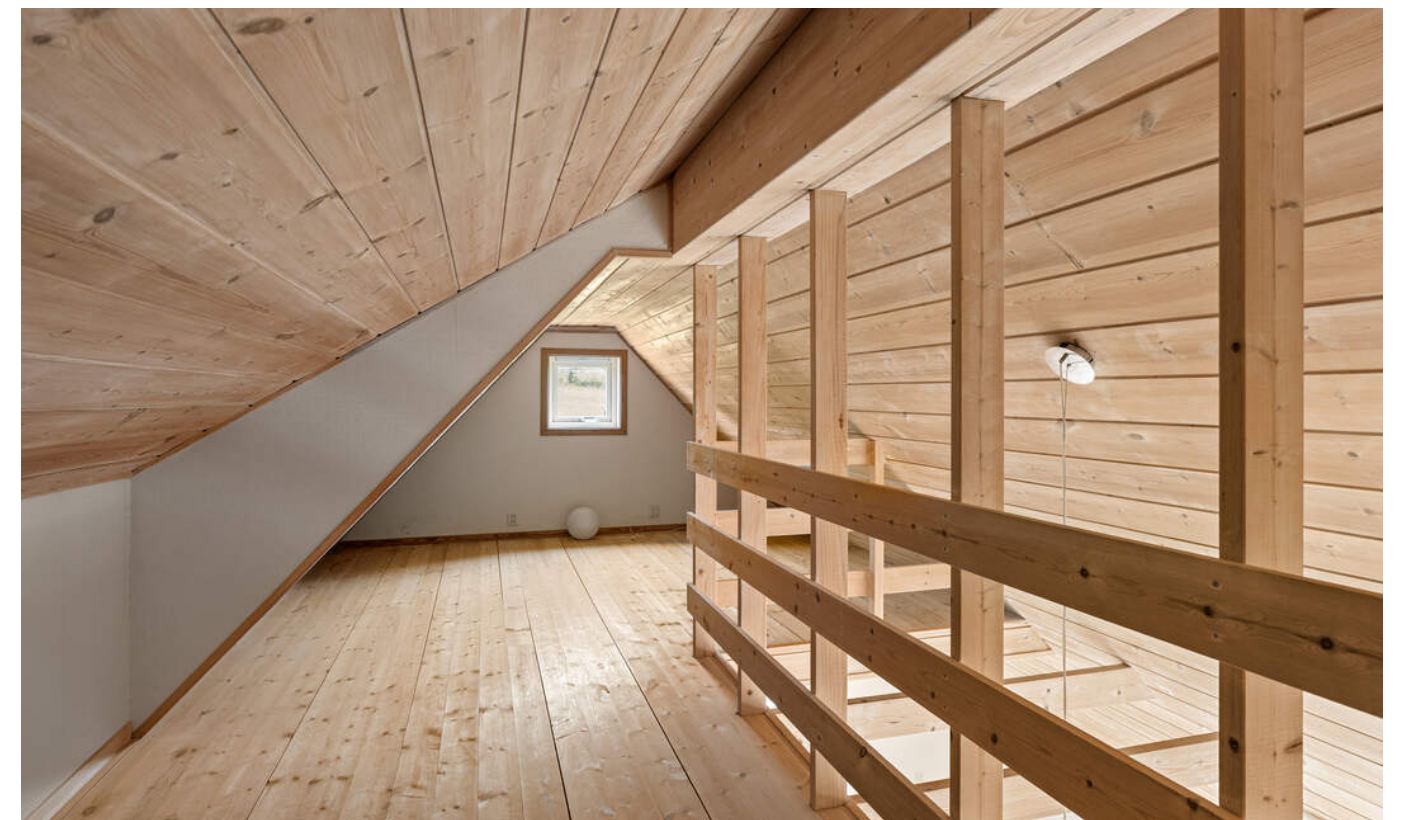
1. ETASJE

Flislagt baderom med dusjkabinett, toalett og servant i seksjon. Det er et soverom i etasjen.



ROM TIL ALLE

Stuen i 2. etasje er romslig og flott. Rikelig med vinduer og spennende hemsløsning. Perfekt multifunksjonsrom for vennebesøk, trening og hobby.



2. ETASJE

Flislagt baderom utstyrt med badekar, dusjnise, bide, toalett og seksjon med dobbel servant.



2. ETASJE

Det er 4 soverom i 2. etasjen, det ene med egen balkong.





PLANTEGNINGER

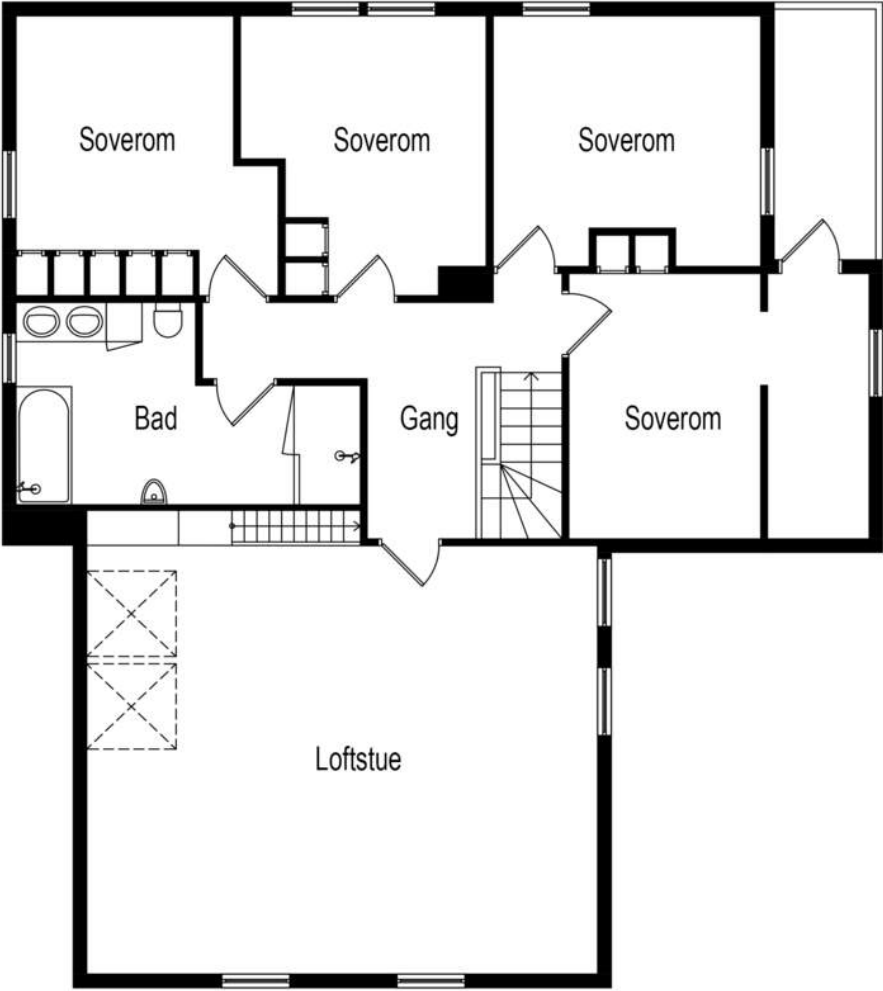
PLANTEGNINGER

1. etasje. Kun ment som illustrasjon og Ikke målsatt.



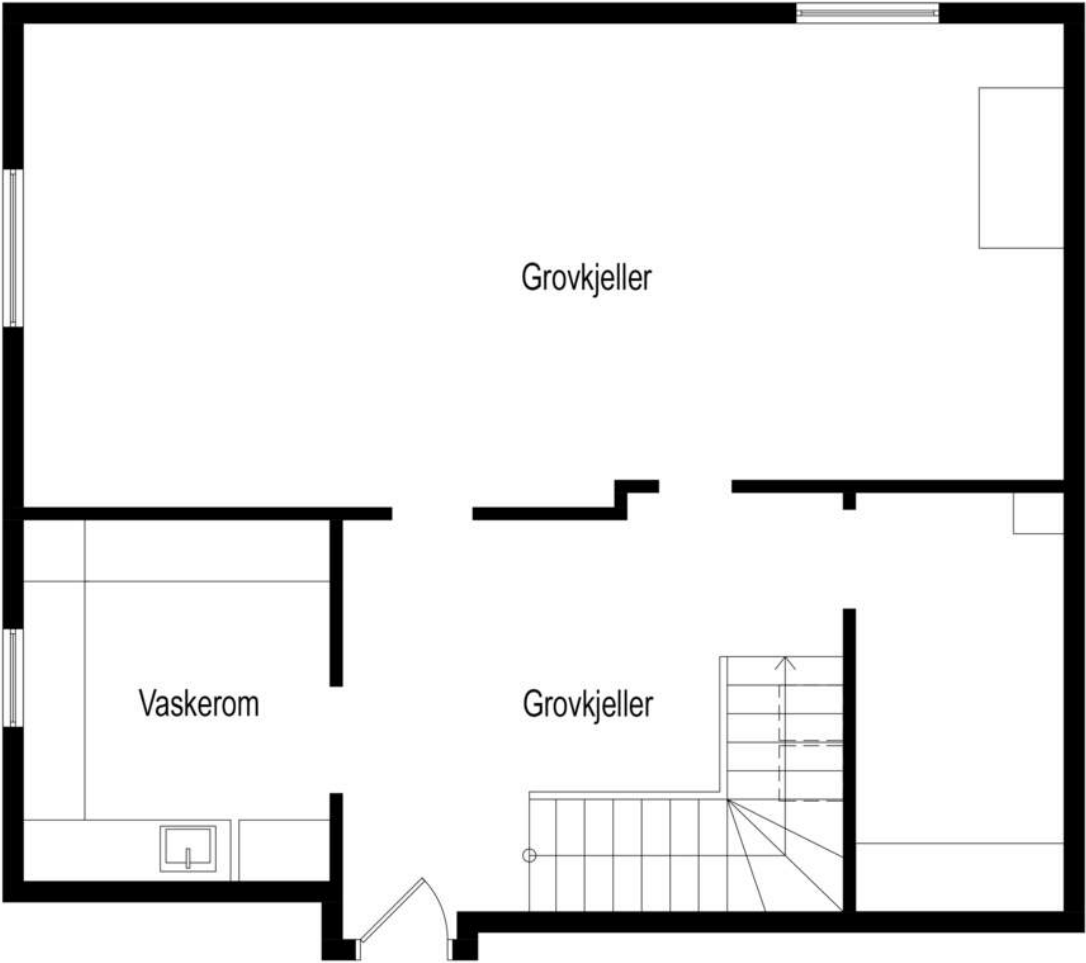
PLANTEGNINGER

2. etasje. Kun ment som illustrasjon og Ikke målsatt.



PLANTEGNINGER

Kjeller. Kun ment som illustrasjon og Ikke målsatt.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 82887597

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. Vannmåler installert. Oppgitte avgifter virker unaturlig lave. Dette kan ha sammenheng med lite bruk av boligen som har gitt lavt forbruk og evt. feil registrering i kommune. Kjøper må på beregne høyere avgifter i tillegg til vanlig årlig økning.

Kommunale avgifter

10.847,- for 2025

Info formuesverdi

Ikke beregnet etter ny modell.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen (byggeår 1952) er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998.

Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for tilbygg til boligbygg, datert 05.02.1976.
Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for tilbygg til boligbygg, datert 03.01.1986.

Det foreligger ikke tegninger av boligen fra oppføring i 1952 og dens opprinnelige bygningskropp med rominndeling. Plantegning for underetasje fremkommer heller ikke på oversendte tegninger fra kommunen fra 1976 og 1986. Det er derfor uvisst for megler om det er gjort endringer, og om bruken av rommene er i samsvar med hva som er/ var opprinnelig godkjent hos kommunen. Rommenes benevnelse er derfor i sin helhet gjengitt fra dagens bruk. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt som bruksareal.

Haagebod er ikke byggemeldt.
Nordre garasje er bygget større/dypere en byggemeldt tegning.
Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring i kjeller til vaskerom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte punkter.

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

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

1124/20/58:
26.01.1950 - Dokumentnr: 553 - Bestemmelse om gjerde (ikke latt seg innhente hos Kartverket grunnet alder - hentet fra Digitalarkivet)

10.03.1956 - Dokumentnr: 767 - Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM SEPTIKTANK M.V.

03.05.1977 - Dokumentnr: 3369 - Bestemmelse om veg RETTIGHETSHAVER: DET OFFENTLIGE

04.12.1989 - Dokumentnr: 12489 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:24 Bnr:25

Kjerneinformasjon

Utskrift av heftelser følger vedlagt salgsoppgaven. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel. Sola kommune opplyser at det er restriktiv praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Deponi på naboeiendom.

Eiendommen ligger i en såkalt "Støysone" H220 iht. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i støysone som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt. Kommuneplan og tegnforklaring kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sola kommune.

Vei/Vann/Avløp

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. Eksisterende septiktank er opplyst frakoblet. Det er ikke verifisert om kommunen har stilt krav om tømming, rengjøring, igjenfylling eller fjerning av tanken. Privat veg frem til Vigdelsvegen. Veggen har frem til nedleggelsen av Håland skole vært skolevei og vedlikeholdt av kommunen. Det er ukjent hvordan forholdet blir fremover. Solidarisk drift/vedlikehold av veggen må påberegnes.

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.

Grunnboksdato

Mandag, 7. september 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 500 000,00 (Prisantydning)

5 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
137 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
156 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 638 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 656 750,00 (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 eiendomsmeglingsforetak 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 overtakelse 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. Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Øyvind Friis-Ottessen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men 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 1,4 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 77 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 55 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger. Evt. dronebilder gir tillegg på kr 2.500 kr 6 400, Kommunale opplysninger kr 3 500, Markedspakke kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 8 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900. Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) - Estimert beløp kr 16 000 Sum vederlag kr. 137 600 Sum utlegg og andre utgifter kr. 17 341 Totalt kostnadsoverslag kr. 154 941 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer. 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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
01.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig



Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE



SOLA kommune



gnr. 20, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 27.08.2026

Rapportdato: 06.09.2026

Oppdragsnr.: 22520-1214

Eiendomsverdi ref nr: SN1312

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



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.

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig. Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder forskrift til avhendingslova og NS 3600, som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand. Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik
Uavhengig Takstingeniør
henning@stavangertakst.no
458 69 406



NITO

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 2 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 3 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 4 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i 1952 og er senere vesentlig ombygd og tilbygd. Tegningsmaterialet er datert 1975 og 1985 og tyder på at arbeidene kan være gjennomført omkring 1976 og 1986. Eksakte utførelsesår er ikke dokumentert. Bygningen består derfor av konstruksjoner og bygningsdeler fra flere byggeperioder, med ulik utførelse, alder og forventet gjenværende levetid.

Eneboligen er oppført på grunnmur og fundamenter av murte blokker, naturstein og betong. Ytterveggene er utført i bindingsverk med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har saltaksform og er utført med en kombinasjon av sperrer og takåser. Taket er tekket med betongtakstein.

Boligen har en sammenbygd garasje oppført på betongfundament. Garasjens yttervegger er utført med åpent, synlig bindingsverk og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har saltaksform og er tekket med betongtakstein.

Eiendommen bærer preg av alder, varierende byggemetoder og begrenset oppgradering over tid. Det er registrert flere avvik og vedlikeholdsbehov, og det må påregnes både reparasjoner og oppgraderinger. Enkelte forhold er typiske for bygningens alder og datidens byggeskikk, mens andre gjelder konkrete skader eller mangelfull utførelse. For nærmere informasjon om tilstand, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til vurderingen av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra takfot ved bruk av stige. Vurderingen er begrenset til forhold som var synlige fra denne posisjonen.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å foreta nærmere inspeksjon av takflaten uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes sikkerhetsforhold og er ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Det er ikke registrert skader ved den utførte inspeksjonen. Forhold på takflaten som ikke var synlige fra takfot er ikke vurdert. Takrenner og nedløp er av metall og plast fra 1986. Skorstein i murstein er fra byggeår 1952.
Taket er et saltak med en kombinasjon av sperretak og bærende åser. Undertaket består av rupanel og sutakplater. Det er både kaldtloft (koffertloft) og oppvarmet loftsrom.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, samt noe bindingsverk fra senere påbygginger. Det er liggende bordkledning. Kledningen er innsisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.
Det er malte trevinduer og takvinduer med 2-lags glass og 2-lags

isolerglass.

Det er teak hovedytterdør og teak terrassedør i 1. etasje, malt balkongdør i 2. etasje, samt enkel kjellerdør i tre.
Det er balkong med trebjelkelag og terrassebord. Rekkverk er utført i treverk.
Det er terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer).
Utvendig trapp i hage er utført i tre. Kjellertrapp i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett, korkflis, laminat, furu og betong. Overflater er fra ulike tidsepoker. Det er registrert normale bruksmerker og slitasje som kan forventes i en bolig som har vært i ordinær bruk. Forholdene anses som alders- og brukstypiske.
Veggene har tapet, malte glatte flater, malt strie og betongvegg. Himlingene har trepanel og himlingsplater. Overflater er fra ulike tidsepoker.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er mursteinspipe og peisovn i boligen. Pipen er fra byggeåret 1952. Eier opplyser at ildstedet ikke har vært i bruk etter at varmepumpene ble installert i 2015.
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Veggene er med synlig betong/mur.
Det er krypkjeller under deler av boligen, med pukk på grunnen og ståhøyde i de undersøkte områdene. En stor åpning i grunnmuren gir god naturlig utlufing. Krypkjelleren ble innsisert innvendig med adkomst gjennom åpningen.
Innvendig trapper er i malt utførelse.
Innvendige dører er malte, glatte dører med profilert list.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk i dusjsone, utenfor dusjsone er det stedvis flatt. Vanntett sjikt er ikke dokumentert, og type og utførelse er ukjent. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til gulvet ved dørterskelen er målt til ca. 12 mm.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er ingen/utilstrekkelig ventilering.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført i vegg i gang bakenfor dusjsone med tilgang til treverk under dusj, og måleresultatet var 12.

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Bak dusjkabinett er det etablert våtromsbelegg på vegg.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot kanten av kabinett, men mindre enn dagens anbefaling.
Det mangler vanntett sjikt, eller vanntettsjiktet er ukjent, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er begrenset.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 5 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i soverom bakenfor dusjsone. Det ble målt en fuktkvoté på 14,7 %. Målingen påviste ikke skade ved kontrollpunktet, men resultatet kan være påvirket av fuktforholdene i kjelleren og luftutveksling gjennom etasjeskillet.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Vaskerom etablert omkring 2005.
Våtrommet har avtrekksventilasjon fra ca. 2005

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Kjøkken er av ukjent årstall, men nyere enn byggeår.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert 2 luft-til-luft varmepumper.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank med ukjent årstall, men satt inn i forbindelse med etablering av vaskerom i kjeller i 2005-
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer.
Det ble ikke registrert synlige branntekniske avvik ved befaringen, herunder ved tilgjengelig brannslukningsutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.
Synlig fuksikring er av varierende alder og utførelse. For deler av den opprinnelige grunnmuren er utvendig fuksikring ikke dokumentert og kan være mangelfull eller fraværende. Alder, manglende dokumentasjon og registrerte fuktindikasjoner innvendig medfører usikkerhet om dreneringens og fuksikringens gjenværende funksjon.
Grunnmur og fundamentering er etablert i flere byggetrinn og med ulike konstruksjonsmetoder. Synlige deler består av støpt betong, murte blokker og partier med lødd naturstein. Overganger mellom de forskjellige konstruksjonene og den fullstendige fundamenteringen under terreng er ikke tilgjengelige for kontroll. Ulik alder, materialbruk og fundamenteringsmåte kan medføre forskjellig bevegelse og fuktbelastning, særlig ved overganger mellom opprinnelig bygning og senere tilbygg. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser grunnmurens og fundamentenes samlede oppbygging. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige deler.
Det er natursteinsmur.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.
Avløpsrør er av ukjent type og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Eksisterende septiktank

er opplyst frakoblet. Det er ikke verifisert om kommunen har stilt krav om tømning, rengjøring, gjenfylling eller fjerning av tanken. Forholdet bør avklares med kommunen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Fremlagte tegninger omfatter ikke boligens kjeller. Kjelleren består av vaskerom og uinnredede arealer, og har en målt takhøyde på ca. 1,90 meter. Kjellerens opprinnelige godkjenning og godkjente bruk fremgår ikke av mottatt byggesaksdokumentasjon. Det er i tillegg registrert enkelte avvik mellom fremlagte tegninger og dagens planløsning. Et soverom i 2. etasje er innlemmet i loftsstuen, to bad er slått sammen til ett, og kontor i 1. etasje er omgjort til bad. Det er ikke undersøkt om endringene var søknadspliktige, eller om de eventuelt er godkjent i ettertid.

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 5 av 35

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

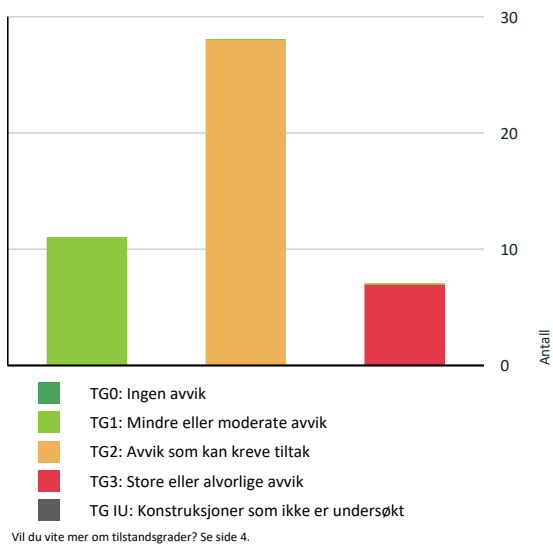
Side: 6 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

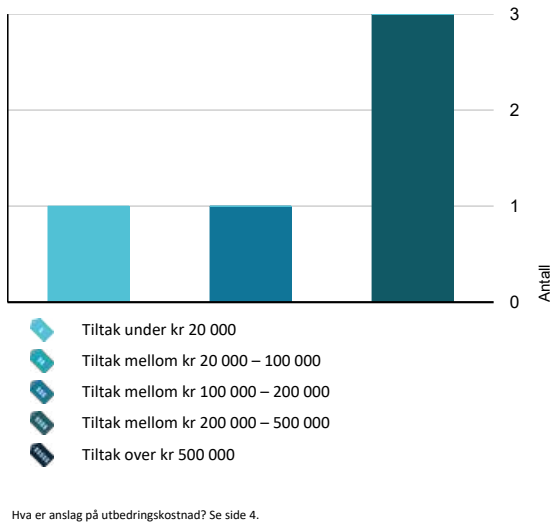
STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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.

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist råte på vinduer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer er tunge å åpne og lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket på noen vinduer. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell
Våtrommet er etablert før 2000 og har på grunn av alder og manglende dokumentasjon usikker gjenværende funksjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
Våtrommet er etablert før 2000 og har på grunn av alder og manglende dokumentasjon usikker gjenværende funksjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 7 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Slukets tilstand og tilslutning til vanntett sjikt er derfor ikke kontrollert. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp gulv ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eier opplyser at rommet er etablert uten vanntett sjikt. Veggene har ferdigmalte Huntonit-plater, og rommet mangler dør, terskel og vanntett oppkant ved åpningen. Innvendig høyde er ca. 1,87 meter. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 15 mm mellom overkant flis ved åpningen og gulvet foran vaskemaskinen. Sluket er plassert under vaskemaskinen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Rommet har elektrisk avtrekksvifte

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Det er påvist mosevekst på takoverflatene. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Taknedløpet i nordøstre hjørne er ikke tilkoblet røroppstikk. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

[Gå til side](#)

Taket helning og type taktekking medfører risiko for at snø og is kan skli ned på områder hvor personer kan ferdes.

Byggeforskrift 1985 stilte krav om sikring med snøfanger eller tilsvarende der snø- og isras kunne medføre skade.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert fuktmerker og avleiringer ved avløpsluftingens gjennomføring i takkonstruksjonen. En bøtte var plassert under røret, tilsynelatende for oppsamling av vann. Det ble ikke avklart om forholdet skyldes tidligere eller pågående nedbørsinntrengning rundt taggjennomføringen, kondens eller utetthet ved røret. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert spor av borebiller i konstruksjonen. På kaldloftet ble det registrert mangelfull utførelse av vindspærren på veggkonstruksjonen mot oppvarmet del av boligen. Vindspærren har åpne skjøter og mangelfulle tilslutninger, og isolasjonen er stedvis eksponert.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er stedvis liten avstand mellom bordkledning og terreng/terrasse. Nederste del av kledningen har forhøyede fuktverdier, og det er registrert lokale råteskader i nedre del av hjørnebord. Overflatebehandlingen har stedvis avflassing og misfarging. På grunn av den begrensede avstanden og tilgjengeligheten kunne eventuell musesperre ikke kontrolleres på alle steder.

[Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Kjellerdøren mangler såleбенk og ellers avslutning mellom treverk og mur. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det er begynnende mosevekst og overflateslitasje på terrassebordene og rekkverket. Rekkverk på balkong i 2. etasje er målt til ca. 85 cm.

[Gå til side](#)

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Det er registrert slitasje og oppsprekking på terrassebord. Søyler under bjelkelaget er plassert på jernbanesviller som ikke er etablert på fundament. Deler av terrassen har synlig sig. Rekkverk på terrasse er målt til ca. 75 cm.

[Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 8 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Trinnene i den utvendige trappen har enkelte bord med råteskader.
Rekkverket i utvendig kjellertrapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Det er enkelte detaljer som ikke er fullstendig utført, men dette vurderes å være av kosmetisk karakter.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Påbygd.
Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse. Påbygd.
Bjelkelaget mellom kjeller og 1. etasje er isolert, og det er montert plastfolie på undersiden mot den uoppvarmede kjelleren. Folien er eksponert, stedvis slakk og utsatt for mekanisk skade. Konstruksjonens fullstendige oppbygging og eventuell dampsperre på varm side kunne ikke kontrolleres.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Eier opplyser at pipen ikke har vært feiet eller inspisert av den kommunale feiertjenesten i senere tid.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Sprekk i grunnmuren er registrert og er nærmere omtalt under grunnmur og fundamenter.

Innvendig > Innvendige dører
Døren til kjøkkenet henger og tar borti karmen.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er påvist inntreksveier for gnagere gjennom hull i grunnmuren, med inntreksvei til bjelkelaget.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon fra badet i både 1. og 2. etasje.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering
Fuksikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er registrert en tilnærmet vertikal sprekk i grunnmuren under et kjellervindu. Sprekken er synlig både innvendig og utvendig, noe som indikerer at den går inn i murkonstruksjonen. Sprekkens dybde, omfang og årsak er ikke nærmere undersøkt.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren mot nord og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 9 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Misfarging og oppsprekking i mykfuge.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/avskallinger på servant.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 10 av 35

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Takets helning og type taktekking medfører risiko for at snø og is kan skli ned på områder hvor personer kan ferdes.

Byggeforskrift 1985 stilte krav om sikring med snøfanger eller tilsvarende der snø- og isras kunne medføre skade.

Rekkverk på balkong i 2. etasje er målt til ca. 85 cm.

Rekkverk på terrasse er målt til ca. 75 cm.

Rekkverket i utvendig kjellertrapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

Åpninger i rekkverk i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1952

Kommentar
Enebolig opprinnelig oppført i 1952, senere ombygget og tilbygd, trolig omkring 1976 og 1986.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra takfot ved bruk av stige. Vurderingen er begrenset til forhold som var synlige fra denne posisjonen.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å foreta nærmere inspeksjon av takflaten uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes sikkerhetsforhold og er ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Det er ikke registrert skader ved den utførte inspeksjonen. Forhold på takflaten som ikke var synlige fra takfot er ikke vurdert.

Årstall: 1986 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mosevekst på takoverflatene.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Mosevekst bør fjernes for å forhindre at fuktighet samler seg og skader taktekkingen, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast fra 1986. Skorstein i murstein er fra byggeår 1952.

Vurdering av avvik:

- Taknedløpet i nordøstre hjørne er ikke tilkoblet røroppstikk.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Takets helning og type taktekking medfører risiko for at snø og is kan skli ned på områder hvor personer kan ferdes.

Byggeforskrift 1985 stilte krav om sikring med snøfanger eller tilsvarende der snø- og isras kunne medføre skade.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Taknedløpet i nordøstre hjørne bør tilkobles røroppstikk for å sikre korrekt bortledning av takvann. Manglende tilkobling kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, noe som øker risikoen for fuktskader.
- Snøfangere bør monteres på aktuelle takflater for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 11 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Ikke tilkople.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med en kombinasjon av sperretak og bærende åser. Undertaket består av rupanel og sutakplater. Det er både kaldtloft (koffertloft) og oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktmerker og avleiringer ved avløpsluftingens gjennomføring i takkonstruksjonen. En bøtte var plassert under røret, tilsynelatende for oppsamling av vann. Det ble ikke avklart om forholdet skyldes tidligere eller pågående nedbørsinntrenging rundt takgjennomføringen, kondens eller utetthet ved røret.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert spor av borebiller i konstruksjonen.
- På kaldloftet ble det registrert mangelfull utførelse av vindspærren på veggkonstruksjonen mot oppvarmet del av boligen. Vindspærren har åpne skjøter og mangelfulle tilslutninger, og isolasjonen er stedvis eksponert.

Konsekvens/tiltak

- Fuktinntrenging ved gjennomføringen kan medføre fuktskader og biologisk vekst i takkonstruksjonen. Gjennomføringen og tilhørende beslag/tetting bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov. Tilstøtende konstruksjoner bør samtidig kontrolleres for fuktskader.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Borebilleangrep kan, dersom de er aktive, medføre svekkelse av trekonstruksjoner over tid.

Det anbefales videre undersøkelser for å fastslå om borebilleangrepet er aktivt, f.eks. ved hjelp av skadedyrfirma. Dersom aktivitet bekreftes, må behandling iverksettes.

- Utettheter i vindspærren kan medføre luftlekkasjer og vindpåvirkning av isolasjonen, med redusert varmeisolasjon og økt risiko for lokale kondens- og fuktskader. Vindspærren bør kompletteres og utføres med tette skjøter og tilslutninger mot omkringliggende konstruksjoner.



Manglende åpning for lufting.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, samt noe bindingsverk fra senere påbygginger. Det er liggende bordkledning. Kledningen er innsisert

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 12 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis liten avstand mellom bordkledning og terreng/terrasse. Nederste del av kledningen har forhøyede fuktverdier, og det er registrert lokale råteskader i nedre del av hjørnebord. Overflatebehandlingen har stedvis avflassing og misfarging. På grunn av den begrensede avstanden og tilgjengeligheten kunne eventuell musesperre ikke kontrolleres på alle steder.

Konsekvens/tiltak

- Liten avstand til terreng og terrasse medfører økt fuktbelastning og redusert uttørking av treverket. Dette øker risikoen for videre utvikling av råte og redusert levetid for kledningen og bakenforliggende konstruksjoner. Dersom musesperre mangler eller er mangelfull, er det også risiko for at smågnagere kan komme inn i veggkonstruksjonen. Råteskadede deler må skiftes, og øvrige nedre deler av kledningen og bakenforliggende konstruksjon bør kontrolleres nærmere. Det bør etableres større avstand mellom treverk og terreng/terrasse der dette er praktisk mulig. Kledningen må rengjøres, klargjøres og overflatebehandles. Musesperre bør kontrolleres og kompletteres ved behov.



Liten avstand til bordkledning.



Forhøyet fuktinnhold.



Råteskadet hjørnebord.



Avflassing og misfarget kledning.

TO 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer og takvinduer med 2-lags glass og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er tunge å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Forhøyet fuktnivå målt i treverk på noen vinduer.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og varmetap. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på tilstøtende bygningsdeler.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer som er tunge å åpne og lukke bør vedlikeholdes, for eksempel ved smøring eller justering av glidebeslag, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade på vinduene. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for at vinduene ikke kan lukkes tett.

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 13 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vinduer med slitte karmen og sprekker i treverket, samt tiltak for å redusere fuktnivået. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for råteskader, redusert isolasjonsevne og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Knust glass i takvindu.



Forhøyet fuktnivå i vindu.

TO 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og teak terrassedør i 1. etasje, malt balkongdør i 2. etasje, samt enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Kjellerdøren mangler sålebank og ellers avslutning mellom treverk og mur.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det bør etableres korrekt sålebank og avslutning mellom treverk og mur for å hindre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende sålebank og utilstrekkelig avslutning er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.
- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 14 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Sprekk i terskel på hoveddør.



Overflateslitasje på terrassedør.



Manglende avslutning på kjellerdør.



Løst/defekt dørvrider på balkongdør.

1 TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med trebjelkelag og terrassebord. Rekkverk er utført i treverk.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begynnende mosevekst og overflateslitasje på terrassebordene og rekkverket.
- Rekkverk på balkong i 2. etasje er målt til ca. 85 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne mose og utføre nødvendig vedlikehold av terrassebord og rekkverk for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.
- Rekkverket har en målt høyde på ca. 85 cm og er lavere enn dagens krav på minst 1,0 meter. Selv om høyden kan være typisk for bygningens alder, gir rekkverket lavere sikkerhet enn det som forventes i dag. Forhøyelse anbefales som et sikkerhetsforbedrende tiltak.



Rekkverk målt til 85 cm.

1 TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 15 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Det er terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer).

Årstall: 1986 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert slitasje og oppsprekking på terrassebord.
- Søyler under bjelkelaget er plassert på jernbanesviller som ikke er etablert på fundament. Deler av terrassen har synlig sig.
- Rekkverk på terrasse er målt til ca. 75 cm.

Konsekvens/tiltak

- Slitte og oppsprukne terrassebord bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskafer eller ytterligere skader på konstruksjonen.
- Søyler bør etableres på stabile og frostsikre fundamenter for å sikre tilstrekkelig bæreevne og hindre videre setninger. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for ytterligere sig, skjevheter og redusert levetid på terrassen.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Rekkverk målt til 75 cm.



Slitasje på terrassebord.



Ufullstendig fundamentering.

1 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i hage er utført i tre. Kjellertrapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Trinnene i den utvendige trappen har enkelte bord med råteskader.
- Rekkverket i utvendig kjellertrapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Skadede trinnbord med råte bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskafe ved bruk av trappen.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 16 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Skadet terrassebord i trappetrinn.



Rekkverk er målt til 69 cm.

INNSENDIG

TO 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett, korkflis, laminat, furu og betong. Overflater er fra ulike tidsepoker. Det er registrert normale bruksmerker og slitasje som kan forventes i en bolig som har vært i ordinær bruk. Forholdene anses som alders- og brukstypiske.

TO 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, malte glatte flater, malt strie og betongvegg. Himlingene har trepanel og himlingsplater. Overflater er fra ulike tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte detaljer som ikke er fullstendig utført, men dette vurderes å være av kosmetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres nødvendige utbedringer for å ferdigstille detaljer som ikke er fullstendig utført, for å unngå redusert estetisk standard og mulig negativ påvirkning på boligens helhetsinntrykk.

TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Påbygd.
- Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse. Påbygd.
- Bjelkelaget mellom kjeller og 1. etasje er isolert, og det er montert plastfolie på undersiden mot den uoppvarmede kjelleren. Folien er eksponert, stedvis slakk og utsatt for mekanisk skade. Konstruksjonens fullstendige oppbygging og eventuell dampspærre på varm side kunne ikke kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Høydeforskjellene mellom rommene er i overgangen mellom senere påbygninger.
- Tiltak for å utbedre nivåforskjellene bør vurderes dersom det er ønskelig med jevne gulv, for å unngå snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet og estetisk kvalitet.
- Plastfolie på kald side av et isolert bjelkelag kan begrense konstruksjonens uttørking og øke risikoen for kondens og fuktskader. Eksponert folie har også økt risiko for punktering og annen mekanisk skade. Konstruksjonens oppbygging bør undersøkes nærmere for å avklare plasseringen av luft- og dampstette sjikt. Folien bør beskyttes med egnet kledning dersom den skal inngå som en del av konstruksjonen. Eventuell endring må vurderes ut fra den samlede oppbyggingen og temperaturforholdene mellom etasjene.

Radon

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 17 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TO 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peisovn i boligen. Pipen er fra byggeåret 1952. Eier opplyser at ildstedet ikke har vært i bruk etter at varmepumpene ble installert i 2015.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at pipen ikke har vært feiet eller inspisert av den kommunale feiertjenesten i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av pipens alder og manglende nyere kontroll er tilstanden usikker. Før ildstedet eventuelt tas i bruk, anbefales kontroll av pipen og ildstedet ved kommunal feiertjeneste eller annet kvalifisert foretak.

TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Veggene er med synlig betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Sprekk i grunnmuren er registrert og er nærmere omtalt under grunnmur og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Saltutslagene viser at det foregår eller har foregått fuktvandring gjennom kjellermuren. Ved fortsatt fuktbelastning kan overflater brytes ned, og organiske materialer som oppbevares eller monteres inntil muren kan bli utsatt for fuktskader og mikrobiologisk vekst. Årsaken og omfanget bør undersøkes nærmere. Behov for tiltak må vurderes ut fra fuktbelastningen og utviklingen over tid.

TO 1 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er kryp kjeller under deler av boligen, med pukk på grunnen og ståhøyde i de undersøkte områdene. En stor åpning i grunnmuren gir god naturlig utlufting. Kryp kjelleren ble inspisert innvendig med adkomst gjennom åpningen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapper er i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverki kjellertrappen er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Reduksjon av åpningene anbefales for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.
- Åpninger mellom trinnene i kjellertrappen er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Reduksjon av åpningene anbefales for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 18 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører med profilert list.

Vurdering av avvik:

- Døren til kjøkkenet henger og tar borti karmen.

Konsekvens/tiltak

- Døren til kjøkkenet bør justeres slik at den ikke tar borti karmen, for å unngå økt slitasje og mulig skade på både dør og karm.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert spor etter mus på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntreksveier for gnagere gjennom hull i grunnmuren, med inntreksvei til bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.



Hull i grunnmur.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er etablert før 2000 og har på grunn av alder og manglende dokumentasjon usikker gjenværende funksjon.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 19 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer er plassert i våtsone. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Dersom det oppstår tegn til fuktskader eller nedbrytning, bør nødvendige tiltak vurderes.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Sprekk i fuger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk i dusjsone, utenfor dusjsone er det stedvis flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Mykfugen bør skiftes ut for å hindre videre oppsprekking og misfarging, samt redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse i overgangene mellom gulv og vegg.

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 20 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Misfarging og oppsprekking i mykfuge.

2. ETASJE > BAD

TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ikke dokumentert, og type og utførelse er ukjent. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til gulvet ved dørterskelen er målt til ca. 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



Sluk i dus.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

2. ETASJE > BAD

TO 3 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 21 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ingen/utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftskift i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført i vegg i gang bakenfor dusjone med tilgang til treverk under dusj, og måleresultatet var 12.



Ingen unormale forhold. Fuktkvot 12 %.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er etablert før 2000 og har på grunn av alder og manglende dokumentasjon usikker gjenværende funksjon.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
 - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Gulvet er stedvis flatt med motfall. Det er er betydelig oppsprekking mellom gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 22 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Bak dusjkabinett er det etablert våtromsbelegg på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer er plassert i våtsone. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Dersom det oppstår tegn til fuktskader eller nedbrytning, bør nødvendige tiltak vurderes.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot kanten av kabinett, men mindre enn dagens anbefaling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

1 TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, eller vanntettsjiktet er ukjent, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er begrenset.

Vurdering av avvik:

- Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Slukets tilstand og tilslutning til vanntett sjikt er derfor ikke kontrollert.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp gulv ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Manglende tilgang til sluket begrenser muligheten for nødvendig inspeksjon, rengjøring og kontroll av tilslutningen til vanntett sjikt. Det er heller ikke dokumentert at rommet har tilstrekkelig sikring mot at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpningen. Tilgang til sluket bør etableres, og sluk, tettesjikt og høydeforskjell ved døråpningen bør kontrolleres nærmere. Forholdene må utbedres som del av en eventuell oppgradering av våtrommet. Eldre og udokumentert tettesjikt har usikker gjenværende funksjon og medfører økt risiko for skjulte fuktskader og behov for rehabilitering.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 23 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i soverom bakenfor dusjsone. Det ble målt en fuktkvote på 14,7 %. Målingen påviste ikke skade ved kontrollpunktet, men resultatet kan være påvirket av fuktforholdene i kjelleren og luftutveksling gjennom etasjeskillet.



Ingen unormale forhold. Fuktkvote 14,7 %.

KJELLER > VASKEROM

1 TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom etablert omkring 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 24 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eier opplyser at rommet er etablert uten vanntett sjikt. Veggene har ferdigmalte Huntonit-plater, og rommet mangler dør, terskel og vanntett oppkant ved åpningen. Innvendig høyde er ca. 1,87 meter. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 15 mm mellom overkant flis ved åpningen og gulvet foran vaskemaskinen. Sluket er plassert under vaskemaskinen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Rommet har elektrisk avtrekksvifte

Konsekvens/tiltak

• Manglende tettesjikt og oppkant medfører at lekkasjevann kan trenge inn i eller renne ut til tilstøtende konstruksjoner. Slukets tilstand og tilslutning til gulvet er ikke kjent. Våtrommet må oppgraderes med dokumentert vanntett sjikt, tilgjengelig sluk og tilfredsstillende sikring mot at lekkasjevann renner ut av rommet. Veggmaterialenes egnethet må vurderes som en del av oppgraderingen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon fra ca. 2005

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Kjøkken er av ukjent årstall, men nyere enn byggeår.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Årstall: 1986

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 25 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Årstall: 1986

Kilde: Egenerklæring

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1952

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra badet i både 1. og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TO 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert 2 luft-til-luft varmepumper.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



2. etg.



1. etg.

TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank med ukjent årstall, men satt inn i forbindelse med etablering av vaskerom i kjeller i 2005-

Årstall: 2005

Kilde: Eier

⚠ 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 elektrivirksomhet, 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 elektrivirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 26 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det elektriske anlegget består av installasjoner fra flere tidsepoker. I egenerklæringen er arbeidene oppført som utført både faglært og ufaglært, og det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført etter 1. januar 1999. På grunn av varierende alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet om anleggets samlede tilstand anbefales en utvidet kontroll ved registrert elektrovirksomhet. Uten nærmere kontroll kan eventuelle feil eller mangler forbli uoppdaget, med risiko for funksjonssvikt, varmgang eller brann. Eventuelle avvik som avdekkes ved kontrollen, må utbedres av registrert elektrovirksomhet.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige branntekniske avvik ved befaringen, herunder ved tilgjengelig brannslukningsutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Synlig fuktsikring er av varierende alder og utførelse. For deler av den opprinnelige grunnmuren er utvendig fuktsikring ikke dokumentert og kan være mangelfull eller fraværende. Alder, manglende dokumentasjon og registrerte fuktindikasjoner innvendig medfører usikkerhet om dreneringens og fuktsikringens gjenværende funksjon.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 27 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamentering er etablert i flere byggetrinn og med ulike konstruksjonsmetoder. Synlige deler består av støpt betong, murte blokker og partier med lødd naturstein. Overganger mellom de forskjellige konstruksjonene og den fullstendige fundamenteringen under terreng er ikke tilgjengelige for kontroll. Ulik alder, materialbruk og fundamenteringsmåte kan medføre forskjellig bevegelse og fuktbelastning, særlig ved overganger mellom opprinnelig bygning og senere tilbygg. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser grunnmurens og fundamentenes samlede oppbygging. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige deler.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en tilnærmet vertikal sprekk i grunnmuren under et kjellervindu. Sprekken er synlig både innvendig og utvendig, noe som indikerer at den går inn i murkonstruksjonen. Sprekkens dybde, omfang og årsak er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Sprekken kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og videre utvikling. Forholdet bør undersøkes nærmere, og sprekken bør holdes under observasjon for å avklare om den er stabil eller i utvikling. Utbedringsmetode må vurderes etter at årsak og omfang er avklart.

Forstøtningsmur

Beskrivelse

Det er natursteinsmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren mot nord og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere løsning på nordsiden for å unngå vannansamlinger. Manglende fall ut fra grunnmuren kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrør er av ukjent type og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Septiktank

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 28 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Eksisterende septiktank er opplyst frakoblet. Det er ikke verifisert om kommunen har stilt krav om tømming, rengjøring, gjenfylling eller fjerning av tanken. Forholdet bør avklares med kommunen.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Taket helning og type taktecking medfører risiko for at snø og is kan skli ned på områder hvor personer kan ferdes.

Byggeforskrift 1985 stilte krav om sikring med snøfanger eller tilsvarende der snø- og isras kunne medføre skade.

- Rekkverk på balkong i 2. etasje er målt til ca. 85 cm.
- Rekkverk på terrasse er målt til ca. 75 cm.
- Rekkverket i utvendig kjellertrapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i kjellertrapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere bør monteres på aktuelle takflater for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.
- Rekkverket har en målt høyde på ca. 85 cm og er lavere enn dagens krav på minst 1,0 meter. Selv om høyden kan være typisk for bygningens alder, gir rekkverket lavere sikkerhet enn det som forventes i dag. Forhøyelse anbefales som et sikkerhetsforbedrende tiltak.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpninger i rekkverki kjellertrappen er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Reduksjon av åpningene anbefales for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.
- Åpninger mellom trinnene i kjellertrappen er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Reduksjon av åpningene anbefales for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.
- Det elektriske anlegget består av installasjoner fra flere tidsepoker. I egenerklæringen er arbeidene oppført som utført både faglært og ufaglært, og det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført etter 1. januar 1999. På grunn av varierende alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet om anleggets samlede tilstand anbefales en utvidet kontroll ved registrert elektrovirksomhet. Uten nærmere kontroll kan eventuelle feil eller mangler forbli uoppdaget, med risiko for funksjonssvikt, varmgang eller brann. Eventuelle avvik som avdekkes ved kontrollen, må utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Oppdragsnr.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 29 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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

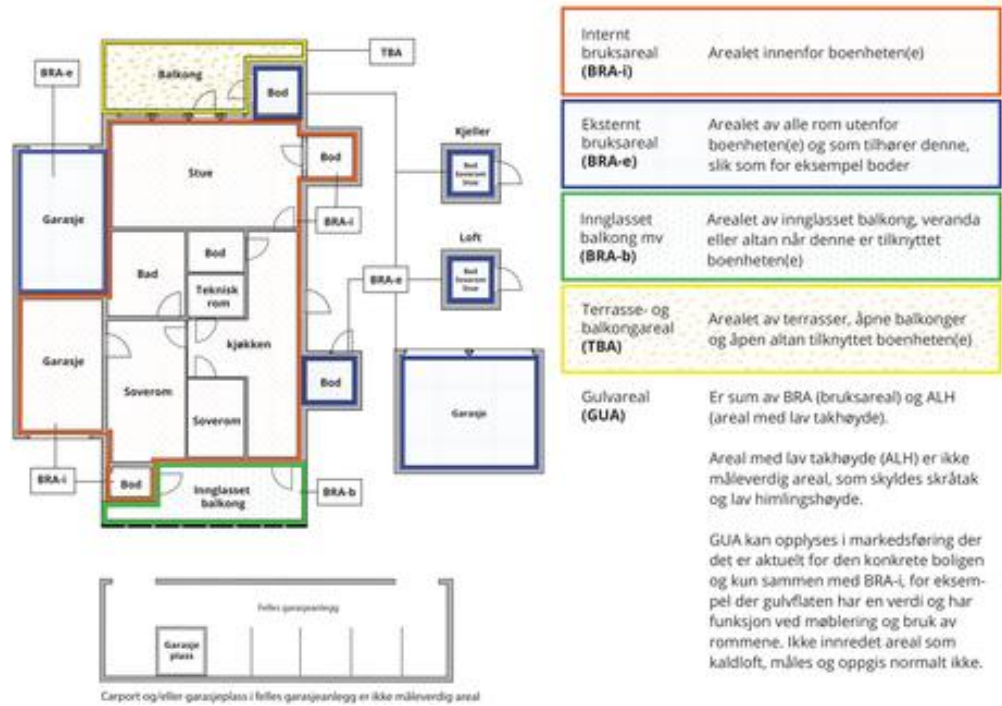
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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. Søk 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.: 22520-1214

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 30 av 35

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	120			120	5	8	128
1. Etasje	90	43		133	143		133
Kjeller	41			41		12	53
SUM	251	43			148	20	314
SUM BRA	294						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, loftstue, bad		
1. Etasje	Hall, gang, kjøkken, stue, soverom, bad	Garasje	
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger omfatter ikke boligens kjeller. Kjelleren består av vaskerom og uinnredede arealer, og har en målt takhøyde på ca. 1,90 meter. Kjellerens opprinnelige godkjenning og godkjente bruk fremgår ikke av mottatt byggesaksdokumentasjon. Det er i tillegg registrert enkelte avvik mellom fremlagte tegninger og dagens planløsning. Et soverom i 2. etasje er innlemmet i loftsstuen, to bad er slått sammen til ett, og kontor i 1. etasje er omgjort til bad. Det er ikke undersøkt om endringene var søknadspliktige, eller om de eventuelt er godkjent i ettertid.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Toalettrom i 1. etasje er omgjort til garderobe i 2024

☒ Ja ☐ Nei

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	20	58		0	793.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gardshaugvegen 100

Hjemmelshaver

Friis-Ottessen Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ølberg i Sola kommune, med postadresse 4053 Ræge.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det fremgår av grunnboken at eiendommen er rettighetshaver til en tinglyst bestemmelse om veg, datert 04.12.1989. Det underliggende dokumentet er ikke fremlagt, og veirettens nærmere innhold og omfang er derfor ikke undersøkt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-formål og innenfor gul støysone iht. T-1442.

Om tomten

Tomten inneholder gårdsplass med belegningstein, terrassearealer, plen og beplantning.

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.11.1985		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.11.1975		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	03.01.1986		Gjennomgått		Nei
Energirapport	06.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfarings tall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE
Gnr 20 - Bnr 58
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten. På befaringsdagen var deler av overflater ikke tilgjengelige for inspeksjon som følge av at boligen var under fraflytting. Det kan derfor forekomme slitasje eller forhold som ikke fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.
1. Oppdragets ramme og rolle
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en faglig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE

01 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Gardshaugvegen 100

Gardshaugvegen 100

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?

1980

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 1980.
I perioden august 2011 til august 2015 arbeidet jeg i Köln i Tyskland. Min ektefelle pendlet den tiden mellom huset vårt og Köln. Jeg var hjemme i alle ferier. Huset var aldri utleid eller utlånt.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82887597

Informasjon om selger

Selger

Friis-Otessen, Øyvind

Forbehold

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

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

Side 1

PROAKTIV.NO

89



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

Bad i 1. etg fikk fuktskade bak flisene i dusjen ca rundt år 2000. Fliser ble fjernet, veggpanel skiftet og nytt våtromsbelegg montert av fagkyndig person.I tillegg skiftet vi til dusjkabinett.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

30+

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Originalt bad i 2. etasje ble innlemmet i nytt bad da huset ble utvidet/ombyg av Hellvikhus. Rørleggerarbeid ble utført av firmaet Ragnar Svendsen.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Hellvikhus og Ragnar Svendse..

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Elektrisk arbeid (lys og gulvvarme) ble utført av min far som hadde slik godkjenning.

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

30+

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad i 1. etasje er ombygget fra å være et vanlig rom til bad og toalett. Elektrisk arbeid (lys og gulvvarme) min far som hadde slik autorisasjon. Rørleggerarbeid av kamerat med adekvat rørlegger utdanning. Egeninnsats innen snekkerarbeid.

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2024

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte



Toalettrom i yttergang ble omgjort til garderobe. Nødvendig rørleggerarbeid ble gjort av nabo som er rørlegger. Snekkerarbeid ble gjort av meg.

2.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2

Årstall

2005

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vaskerom ble laget i kjeller. Gammelt gulv ble fjernet og ny singel/pukk og sementgulv med fliser ble utført av meg. Nødvendig snekkerarbeid ble utført av meg. Rørleggerarbeid ble utført av nabo med relevant utdanning. Elektrisk arbeid ble utført av kamerat med relevant utdanning.

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

30+

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Huset ble bygget om og gjort større. Hele huset fikk ny kledning og nye vinduer. Originalt tak ble inkorporert i det nye taket, og ny takstein ble lagt.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Hellvikhus

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv omfanget
Kjelleren er for det meste original fra 1952. Gulvet bærer preg av dette, og er fugtig. Jeg er blitt fortalt at trenden den gang var å bruke minst mulig sand og sement på kjellergulvet.
Vann trengte inn i kjelleren etterat et dreneringsrør ble ødeladt. Se neste punkt.
En bod og et vaskerom er imidlertid gjort tørre ved drenering og deretter flislagt.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
2014

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Ved omlegging til offentlig kloakk ble et dreneringsrør tilhørende veitesystemet til omliggende landbruksjord ødelagt. Deler av dette veitesystemet er under vår hage. Drenering fra vårt hus er koblet til dreneringsrøret ovenfor det ødelagte partiet. Dette førte til at vann kom inn i kjelleren. Nabo og gårdbruker fant ut av dette, grov opp deler av hagen, reparerte skaden og sjekket at vår drenering var i orden.

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

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Motorvarmer i garasje, og nye kurser til oppvaskmaskin og stekeovn.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haga Elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Da huset ble ombygd på -80 tallet ble anlegg ny i stue og nytt soverom, enkelte stikkontakter i de tre øvrige soverom i 2. etasje samt lys på loftet og tilkopling av kjøkkenventilator utført av en elektriker anbefalt av snekkeren fra byggefirmaet. Jeg husker ikke firmanavnet og har derfor rubrisert ham som ufaglært. Arbeid med bad i 1. og 2. etasje, vaskerom i kjeller samt 3 utvendige kontakter, stikkontakter i garasje og utelys med sensorstyring er gjort av elektrikere (egen far og venner).

Rør



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det ble oppdaget vannlekkasje fra et toalettrom i yttergangen. Forholdet ble meldt til forsikringsselskapet. Det viste seg at skaden var begrenset til deler av gulvet. Dette ble skiftet sammen med det korresponderende gulvet i yttergangen da hele gangområdet i 1. og 2. etasje ble renovert. Forsikringen ble ikke benyttet.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

30+

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Arbeid med nytt bad og toalett i 2. etasje.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ragnar Svendsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Arbeid med med nytt bad og toalett på bad i 1. etasje, fjerning av toalett i 1. etasje, arbeid med vaskerom i kjelleren og to utvendige kraner er utført av to venner som er rørleggere—

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**
2016

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**



To luft til luft varmepumper ble installert i stue i 1. etasje og i stue i 2. etasje. De kontrolleres i hh til avtale hvert annet år.

16.1.5Hvilket firma utførte jobben?

AC Senteret

16.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Der er en sprekke i kjellermuren over og under et vindu. Den var der i 1980 og har ikke forandret seg. Det ble før vår tid satt en treflis i sprekken, et gammelt system for å se om sprekken åpner seg. Den står der fremdeles.

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
En ovn i kjelleren og en i 2. etasje var fjernet og hullene i pipa var murt igjen da vi kjøpte huset. Vedovn i 1. etasje ble byttet i peisovn mot slutten av -80 tallet. Denne er installert foran ventilert brannmur og står på jernplate i hh til brann og feievesenets krav..

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Før huset ble bygget om var der endel mus. Etter ombyggingen. hvor musesperrer ble installert, har det vært rolig. På loftet er det hull etter tremidd(?). Vi ble anbefalt å sette lufttørker i kjelleren, da dette skulle hjelpe. Det synes å være tilfelle.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Side 6

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☐ Ja

☒ Nei

27Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:
- Vinduer er fra året huset ble bygget om. Noen er punkterte, et er også sprukket.
- Enkeltbord i kledningen er skiftet da de bar spor av råte. Det vil oppdages at flere etter hvert bør skiftes.
- Huset er i tre og beveger seg slik at hoveddøra av og til «kniper».
- Peisen i 1. etasje har ikke vært i bruk siden ca 2011. Dette fordi varmepumpene gjorde den overflodig, men også fordi jeg anså at en pipe fra 1952 kunne trenge oppgradering.
- Altangulvet i 2. etasje heller nedover i ytterkant. Jeg antar at soylen i huset sørvestre hjørne har komprimert steinmassene den står i, og derved sunket.
- Gjerdet på eiendommens nord- og vestsider er, av gårdbrukerens gode vilje, trukket ut fra eiendomsgrensen.

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 15097071

Side 7

94

GARDSHAUGVEGEN 100

PROAKTIV.NO

95

Egenerklæringsskjema

Name

Øyvind Friis-ottessen

Date

2026-09-01

Identification

 Øyvind Friis-ottessen



Energiattest



Adresse Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE	
Dato for energimerking 06.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-346341
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9264892
Gårdsnummer 20	Bruksnummer 58
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1952	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 294,0 m²	Oppvarmet bruksareal 218,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

192,88



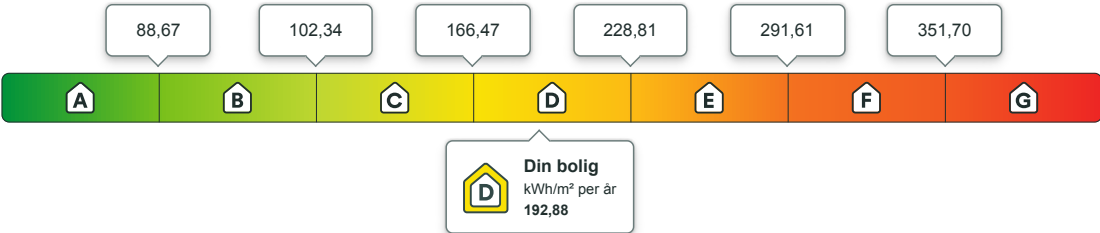
Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
37 393,98	171,53

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.
<https://www.enova.no>



Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 20: 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 på sanitæranlegg

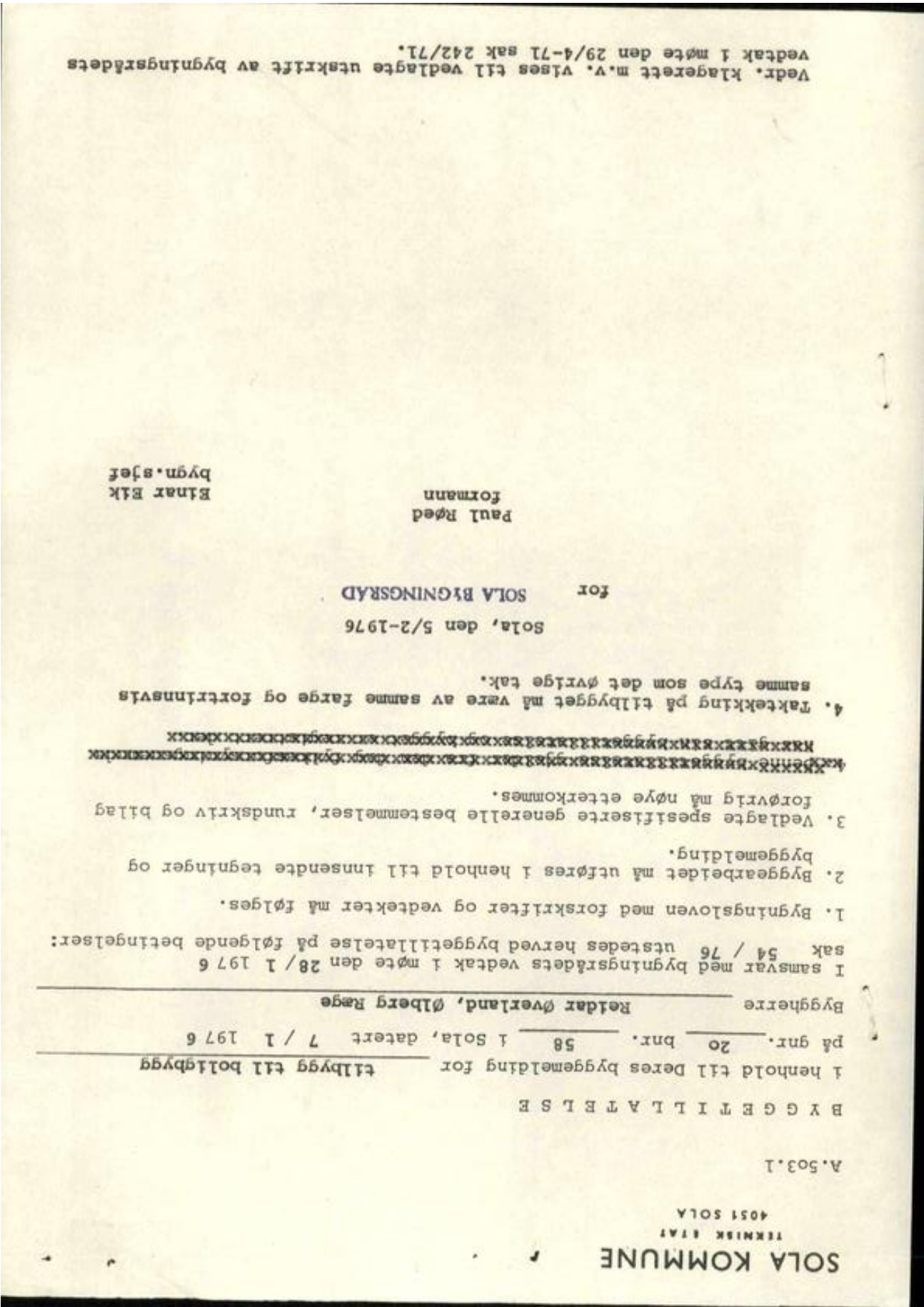
Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

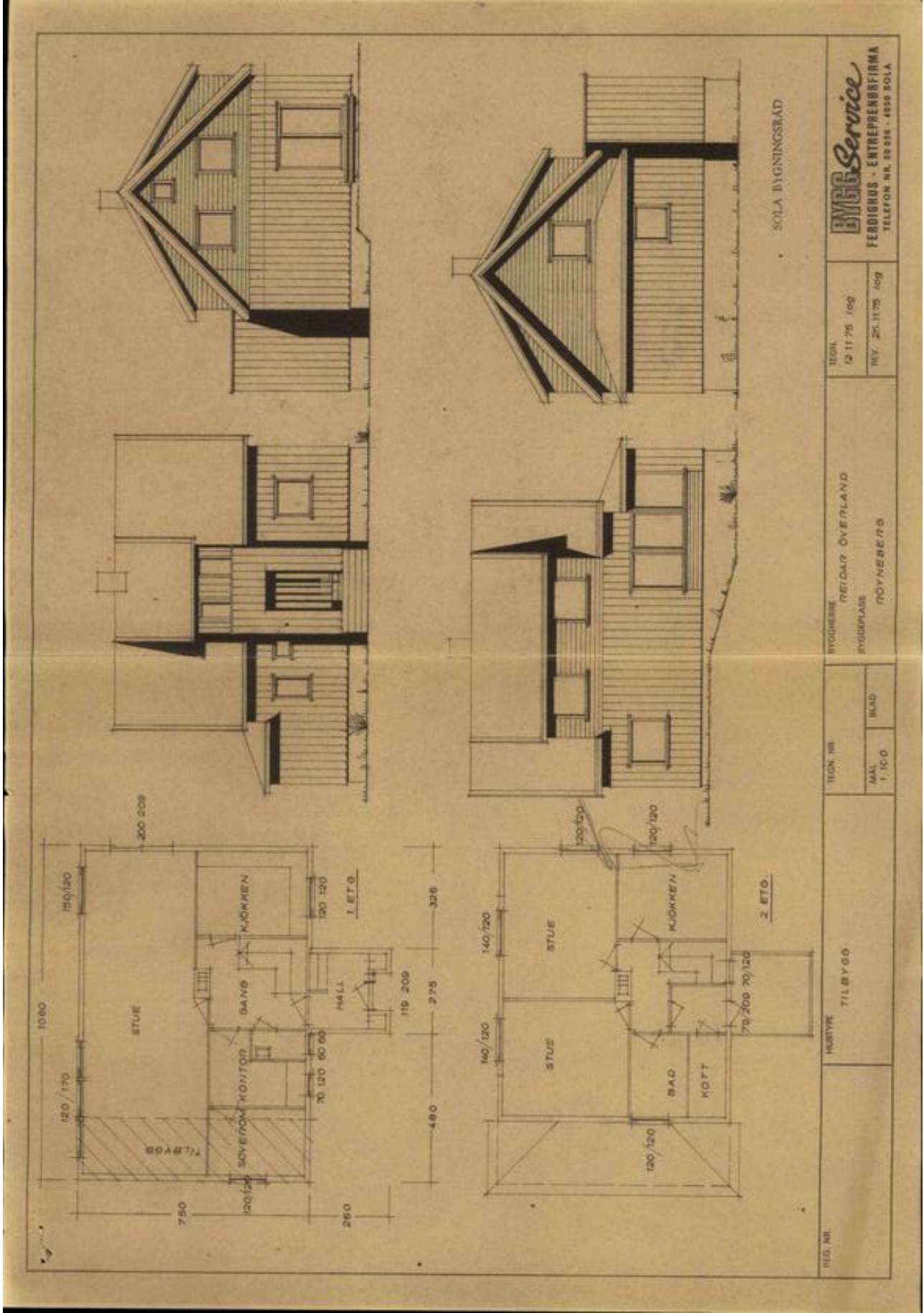
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



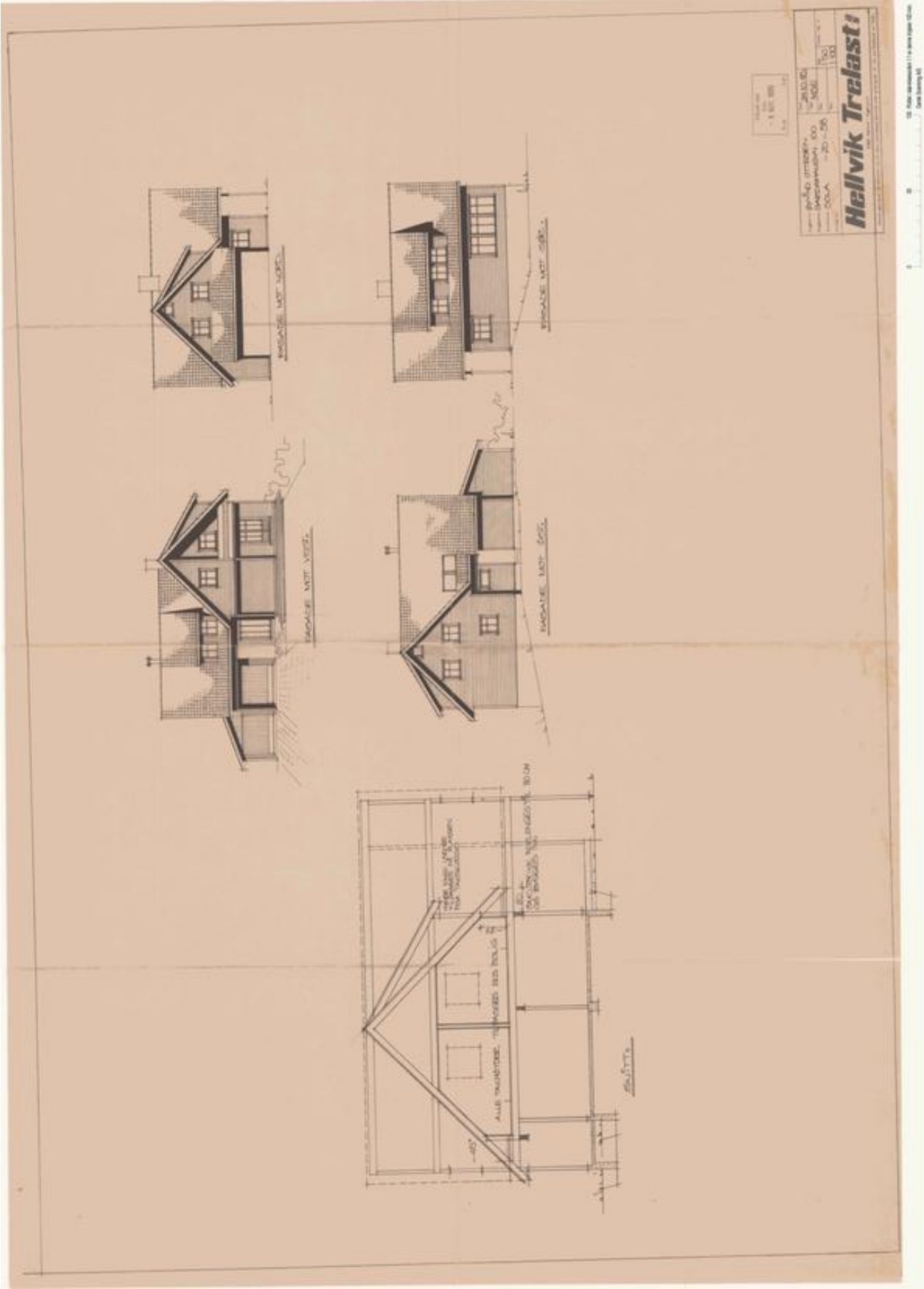
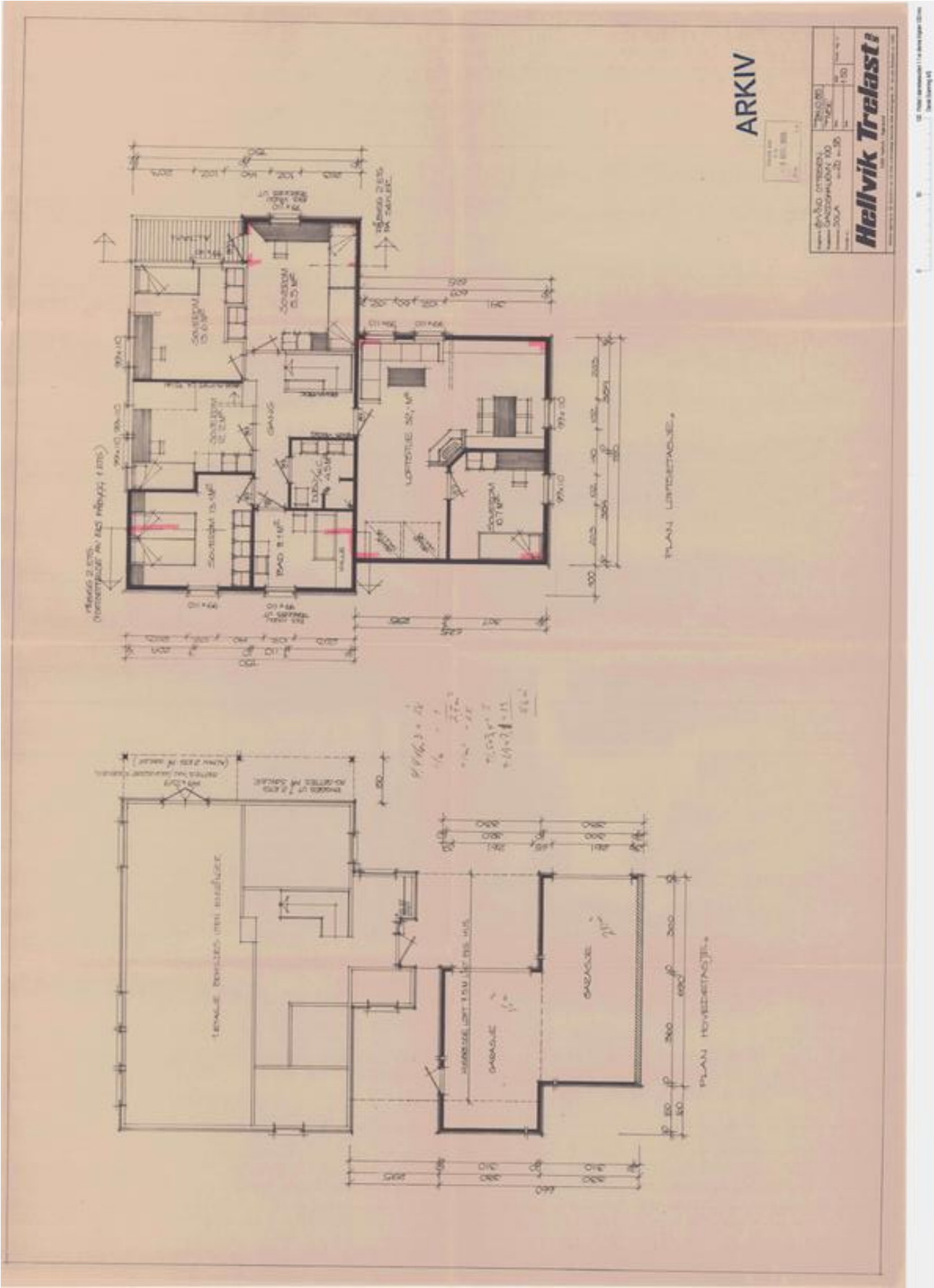


A.503.1
SAA/ASM

Helvik Hus A/S

4365 Helvik

Søknad om byggetillatelse datert 6.11.85 for tilbygg til
boligbygg på gnr. 20 bnr. 58.
Ovennevnte ble behandlet i henhold til gjeldende delegasjons-
instruks som delegeringssak 9/86, og det ble fattet følgende
vedtak:
"Byggetillatelse gis på betingelse av at de i
byggetillatelsen påførte merknader blir fulgt
Roland godkjennes som ansvarshavende."
Det er vedlagt Generelle betingelser for byggetillatelse.
Det er vedlagt Underretning til søkeren om klagerett.
Det må ikke foretas noen form for gravearbeider på/ved tomten i
forbindelse med de godkjente byggearbeidene, før
elektrisitettsverk, telerør og ingeniørvæsen er kontaktet for
opplysninger om eventuelle nedgravede kabler, rør, ledninger m.v.
Det ble anført følgende merknader:
Da omsøkte utvidelse av eksisterende bygg er større enn 25 m2,
skal det, i henhold til "Forskrifter for vann-og
kloakkledninger", betales tilknytningsavgift for vann og kloakk.
Regning vil bli tilsendt.
Når garasje bygges vegg i vegg med annen bygning eller som del av
annen bygning, skal skillekonstruksjon mellom garasjen og
bygningen og garasjeverg mot nabogrense være minst B-30, jfr.
forskriftene kap 30:41 og 34:44. Øvrig treverk i garasjen må
bekles med tennvernende kledning.
Sola, den 3.1.1986
Carl Wilhelm Tyrén
bygn.sjef
Svein Arvid Andersen
avd.ing.
Kopi: Øyvind Ottosen





Attestert kopi av dok.nr. 1989/12489/44
Attestingstidspunkt 2026-07-31 12:12

Side 1 av 2

Brak skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
04.12.89 12489
SØRENSKRIVEREN I
JÆREN

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer² (gnr., bnr., festenr.)

Kommune

G.nr.24, B.nr.58

Sola

Eiendommens beskaffenhet

☒ Ubebygget

☐ Bebygget

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Karl Rolf Hagen

26 07 20

Slektskapsforhold

Far og sønn

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Karl Rudolf Hagen

23 10 50

KJØPESUMMEN KR ~~XXXXXX~~ 20.430,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Kjøpesummen skal være forskudd på arv.
Eiendommen er ubebygd og er under ett mål.
Kjøper skal ha veirett over nordre del av gnr,24, bnr.25 i Sola.

Parsellen selges som råtomt.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen AS, Oslo 12-87



Attestert kopi av dok.nr. 1989/12489/44
Attestingstidspunkt 2026-07-31 12:12

Side 2 av 2

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Tilta

21.11.89

Sted

Dato

Rolf Hagen

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Olaus Helleland

Anne Kristine Tjosevik

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Olaus Helleland

Anne Kristine Tjosevik

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

PROAKTIV.NO

109



Attestert kopi av dok.nr. 1977/3369/44
Attestingstidspunkt 2026-07-31 12:11

Side 1 av 2

ERKLÆRING

Db.nr. 3369 1977
læren herredsrett 3/5

Undertegnede eier av gnr. 20 bnr. 58 i Sola, erklærer
herved at det offentlige kan bruke den gamle forbindelses-
veg mellom fylkesveg nr. 379 v/Håland skole og kommunal
veg v/Ølberggården til gang- og sykkelveg så lenge vedlike-
holdet av vegen utføres av Sola kommune.

Denne erklæring kan tinglyses.

Verdi kr 50,-

Sola, den 20 / 4 -1977

Eier av gnr. 20 bnr. 58.

Til vitnerlighet:

1. *Margit Sunde*

2. *P. R. R. R. R.*



Attestert kopi av dok.nr. 1977/3369/44
Attestingstidspunkt 2026-07-31 12:11

Side 2 av 2

ERKLÆRING

Db.nr. 3369 1977
læren herredsrett 3/5

Undertegnede eier av gnr. 20 bnr. 58 i Sola, erklærer
herved at det offentlige kan bruke den gamle forbindelses-
veg mellom fylkesveg nr. 379 v/Håland skole og kommunal
veg v/Ølberggården til gang- og sykkelveg så lenge vedlike-
holdet av vegen utføres av Sola kommune.

Denne erklæring kan tinglyses.

Verdi kr 50,-

Sola, den 20 / 4 -1977

Eier av gnr. 20 bnr. 58.

Til vitnerlighet:

1. *Margit Sunde*

2. *P. R. R. R. R.*



Dbnr. 767 44 - 1013 10 56

S k j ø t e .

Undertegnede Tollak Magnus Ølberg selger
og overdrar herved den meg tilhørende parsell
"Solbakk", gnr. 20, bnr. 58
i Sola, til herr
Tor Soma født 14/11 1925
for en kjøpesum av kr. 500.- kronerfemhundre - som er
betalt. Ved bebyggelse av parsellen forplikter
innehaveren av nærværende eiendom å stå på lovlig septikk-
tank.

Ølberg, den 6/3 1956

At utstederen har undertegnet
dokumentet i vårt nærvær og at Tollak Magnus Ølberg
han er over 21 år, bekreftes: født 13/2 1929

1. Alf Roth

Tor Soma
f. 14/11 1925

2. Sina Roth

At Tor Soma har underskrevet dette dokument
i vårt nærvær og at han er over 21 år, bekreftes:

1. S. Dagsland. 2. Einar Dagsland.

Rett avskrift
Einar Dagsland
Alf Roth



Sola (1124), Gnr 20 / Bnr 58: Solbakk Gardshaugvegen 100

www.digitalarkivet.no

Nasjonalarkivet
Innholdsliste

Innholdsliste

Rogaland fylke, Sola, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Rogaland fylke, Sola, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

Sola.					
G.Nr. 20 bnr. 58		Underlagt bygningsloven 044 1124 0003869		20 - 58	
Navn: Ølber		"SOLBAKK"		552	
Dagbok nr.	Dagbok fort.	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i b.) Skyld.	Merknader
553	26/1 1950	Skylddeling over bnr.58, hvorved d.e.fraskilles bnr.2	118A	2 are	
7211	8.10.55	Kaufm. auu d.e.			areal: 883/1m²
1010	5/4 1956	Torvald Soma, f.17/8 1898, Skjøtte Kr.25.000.-	16A		
5253-39	18.8.75	Edvard Vidar Paulsen, f. 21/12 1925, skjøtte kr. 175.000.-			
6335	11/8-80	Ervind Ottosen, bnr. 130643, Skjøtte, kr. 560.000.-			
Hefteiser			Merknader m. v.		
Utskiftning tl. 14/11 1828			11	561	
Utskiftning (11-621) med tillegg og foran-ringer (11-622 og 624) tl. 24/3 1829			11	624	
Minnelig utskiftning tl. 20/7 1842			25		
Skyldsetning og skylddelinger					
Overskjønn forsåvidt ang.veier m.v. tl. 13/11 1886			16	441	
Minnelig forliks Næsefisket tl. 12/11 1889			17	705	
Betingelser for plantningsbidrag Kr.2100.-Tl.6/11 1900			22	333	22/5 1907 Tl.prior.vik.for Off.fonds og Hypotekb. (25-618)
Voldgiftsskjønn i anledn.av en uttapning, tl.17/4 1909			26	450	
Erklæring ang.forpliktelse til avståelse av fornøden grunn m.v. til havneanlegg eller havnearbeider ved Ølberg, tl. 8/7 1915			28	1041	
Grunneiererklæring i anledn.av havneanlegg ved Ølber g tl. 3/7 1917			30	360	
Rett for Thorleif Mortensen til å sette opp en hytte mot årlig leie Kr.35.- 1.27/8 1935			69	58	Hyttet på d.e. i nr. 7868. 7.10.76, bnr. 7868.
553	26/1 1950	Skyldd. over bnr. 58, utskilt fra bnr.2	118A		
"	"	Gjerdplikt iflg. skylddelingen	"		
767	10/3 1956	Plikt til å støpe lovlis septiktank iflg. skjøtte	16A		Kr. 25.000. T. bransj. Næsefisket 1907-19 ang. for 11. 20/11 25/8-80 bnr. 6216.
5263	18.8.75	Obligasjon til kjøp av fastland kr. 200.000.-			
7211	8.10.75	Kaufm. auu d.e. Areal: 883/1m²			
6777	31.8.76	Obligasjon til kjøp av fastland kr. 400.000.-			13.8.80. Skjøtte, nr. 6417.
3369	3.5.77	Rett for det off. til å bruke den gamle veg mellom fv. nr. 379 og Ølber skole m.v. til gang og sykkelveg så lenge vedlikeholdet av vegene utføres, iflg. skjøtte			
6353	11/8-80	Obligasjon til Stavanger Sparekasse, kr. 125.000.-			Skjøtte 07.08.86, nr. 8372

G.Nr. 20 bnr. 58		Navn: Sola.		
Dagbok-nr.	Dagbok-fort.	Hefteiser	Pante-bok	Merknader m. v.
5405	12/8-80	Obligasjon til Stavanger Sparekasse, kr. 150.000,-.		Skjøtte 07.08.86, nr. 8376
6435	13/8-80	Obligasjon til Bergens Sparebank, kr. 175.000,-.		Skjøtte 19.8.86, nr. 10173
7397	8.7.86	Obligasjon til Christiania Bank og Kreditkasse, kr. 1.100.000,-.		



Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Utskriftsdato 31.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	Gårdsnr	20	Bruksnr	58	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse	Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner bunn
Kommunedelplaner under arbeid	Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid	Midlertidige forbud
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner
Kommunedelplaner	Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner i vannsøylen	Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under bakken	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser	KP bestemmelser KS 03.10.24.pdf

Delarealer		
Areal		793.83 kvm
Hensynsonenavn		H130
Kpsikring		130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal		793.83 kvm
Hensynsonenavn		H220
Kpstoy		220 - Gul sone T-1442

Areal	793.83 kvm
Omravn	
Kparealformal	LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring

Utskriftsdato 31.07.2026

TOMT

I forbindelse med salget ble eiendommen nylig oppmålt. Matrikkelkart som ligger vedlagt først stemmer og er oppdatert. Øvrige kart (eks. kommuneplan, ledningskart) i salgsoppgaven er ikke oppdatert enda.

	Matrikkelrapport	MAT0011	Matrikkelbrev	
---	------------------	---------	---------------	---

For matrikkelenhet:

Kommune: 1124 - SOLA
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 58

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.09.2026 kl. 12:48
Produsert av: Henrik Aspelund Fjogstad
Attestert av: Sola kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SOLBAKK
Etableringsdato: 26.01.1950
Skylid: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 20 / 58

Areal
883,1 m2

Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		130648	FRIIS-OTTESSEN ØYVIND	H0501	Olabakken 3 4322 SANDNES	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		130648	FRIIS-OTTESSEN ØYVIND	H0501	Olabakken 3 4322 SANDNES	

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6529811	302935		883,1 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					

Skylddeling

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1124 - 20/2	-883
Mottaker	1124 - 20/58	883

04.09.2026 12:48

Matrikelbrev for 1124 - 20 / 58

Side 2 av 8

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					

Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet

Oppmålingsforretning

20.08.2026	26/2850	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	1124 - 20/2	0
		Berørt	1124 - 20/58	0

Landmålernummer

Navn

000615

HENRIK ASPELUND FJOGSTAD

Adresser

Adresstype	Adresse	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adresse	Kildekode	Koord.syst.	Øst	Nei
	Gardshaugvegen	2520	100		
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6529817		
			302926		

Bygningstype

Bygningsstatus

Oppvarming

0302	Ølberg	0302	Ølberg
4	Håland og Dysjaland	06070704	Ræge
Postnr.	område:	4053	RÆGE
Tettsted:			

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr	Bygningstype	Koordinatsystem	UTM Sone	Bygningstype	Bygningsstatus	Oppvarming
9 264 892						
Løpenr:						
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89	UTM Sone 32			
	Nord:	6529814	Øst:	302931		
	Bygningsendringskode:					
	Bygningstype:	Enebolig				
	Næringsgruppe:	Bolig				
	Bygningsstatus:	Tatt i bruk				
	Energikilder:					
	Oppvarming:					

Bygningstype

Bygningsstatus

Oppvarming

0302	Ølberg	0302	Ølberg
4	Håland og Dysjaland	06070704	Ræge
Postnr.	område:	4053	RÆGE
Tettsted:			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	113	0	113	0	0	0

Matrikelbrev for 1124 - 20 / 58

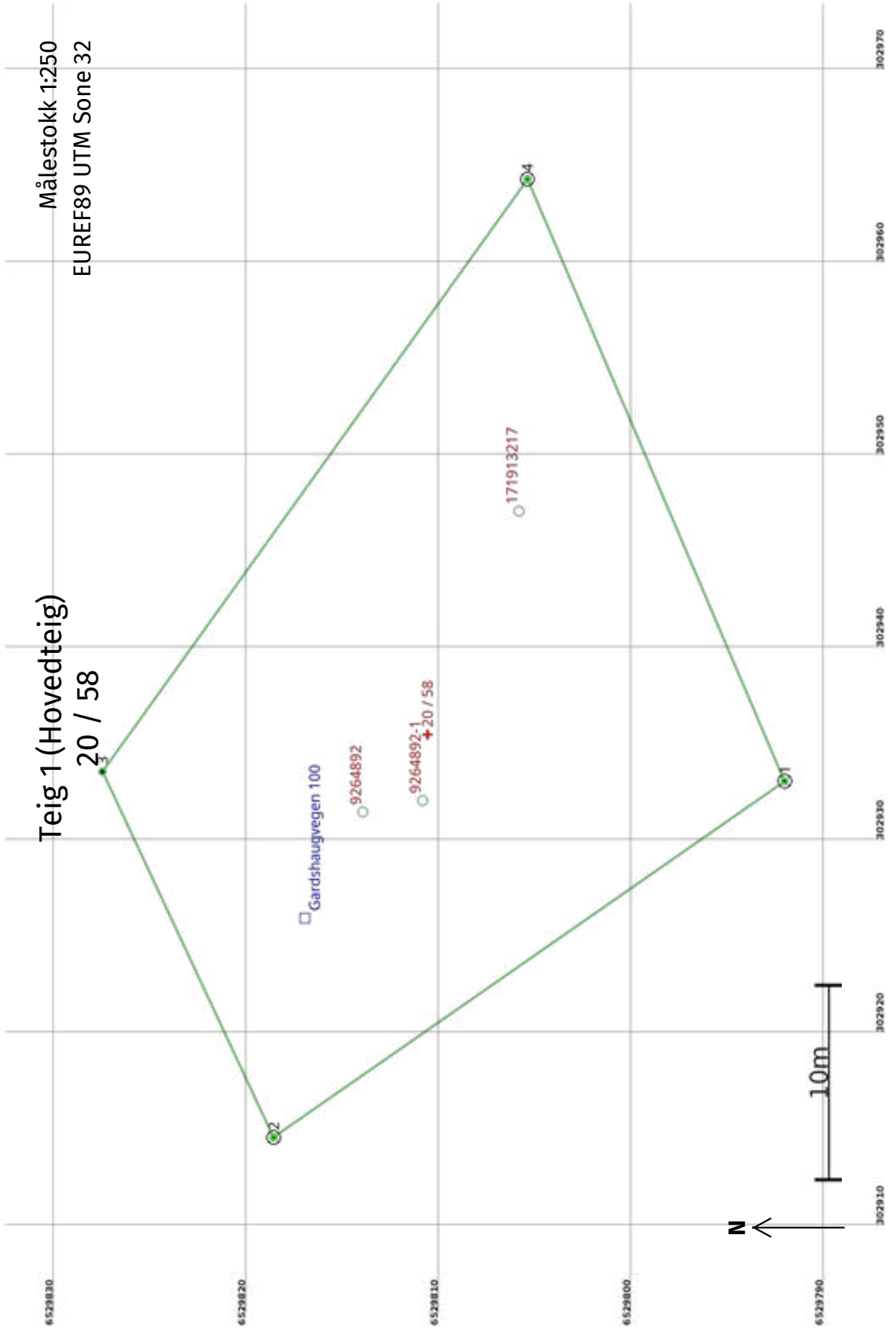
Side 3 av 8

Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt			
H01		1		117		0		117		0		0		0			
K01		0		66		0		66		0		0		0			
Bruksenheter																	
Adresse		Bruksenhetsnummer				Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad WC		Matrikkelenhet	
2520 Gardshaugvegen 100		H0101				Bolig		261		0		Kjøkken		0 0		20/58	
Bygningsnr:		9 264 892				Bebygd areal:		0		Ant. boliger:		0		Datoer			
Løpnr:	1					Bruksareal bolig:		99		Ant. etasjer:		2		Rammetillatelse:		03.01.1986	
	Repr.punkt:	Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:		Tilkn. off. vannverk		Igangsettingstillatelse:		30.01.1987	
		Nord: 6529811 Øst: 302932				Bruksareal totalt:		99		Avløp:		0		Tatt i bruk:		31.03.1987	
	Bygningsendningskode:	Tilbygg				Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:			
	Bygningstype:	Enebolig				Bruttoareal annet:		0						Ferdigattest:			
Bygningsstatus:		Tatt i bruk				Bruttoareal totalt:		0									
Energikilder:																	
Oppvarming:																	
Etasjer		Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt	
H02		0		64		0		64		0		0		0		0	
H01		0		35		0		35		0		0		0		0	
Bruksenheter																	
Adresse		Bruksenhetsnummer				Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad WC		Matrikkelenhet	
2520 Gardshaugvegen 100						Unummerert bruksenhet		0		0		0		0 0		20/58	
Kontaktpersoner																	
Rolle		Føds.dato/org.nr				Navn				Bruksenhet				Adresse			
Tiltakshaver						OTTESEN ØYVIND								GARDSHAUGVEGEN 100			
														4053 RÆGE			

Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal													
Bygningsnr:	171 913 217		Bebygd areal:		0	Ant. boliger:		0	Datoer				
Løpnr:			Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:		0	Rammetillatelse:				
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0	Vannforsyning:		0	Igangsettingstillatelse:				
	Nord: 6529806 Øst: 302947		Bruksareal totalt:		0	Avløp:		0	Tatt i bruk:				
Bygningsendringkode:			Bruttoareal bolig:		0	Har heis:		Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:		0			0	Ferdigattest:				
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:		0			0	Bygningsnummer utgått: 28.03.2023				
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått												
Energikilder:													
Oppvarming:													
Bruksenheter			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse					Unummerert bruksenhet		0		0	0	0	0	20/2



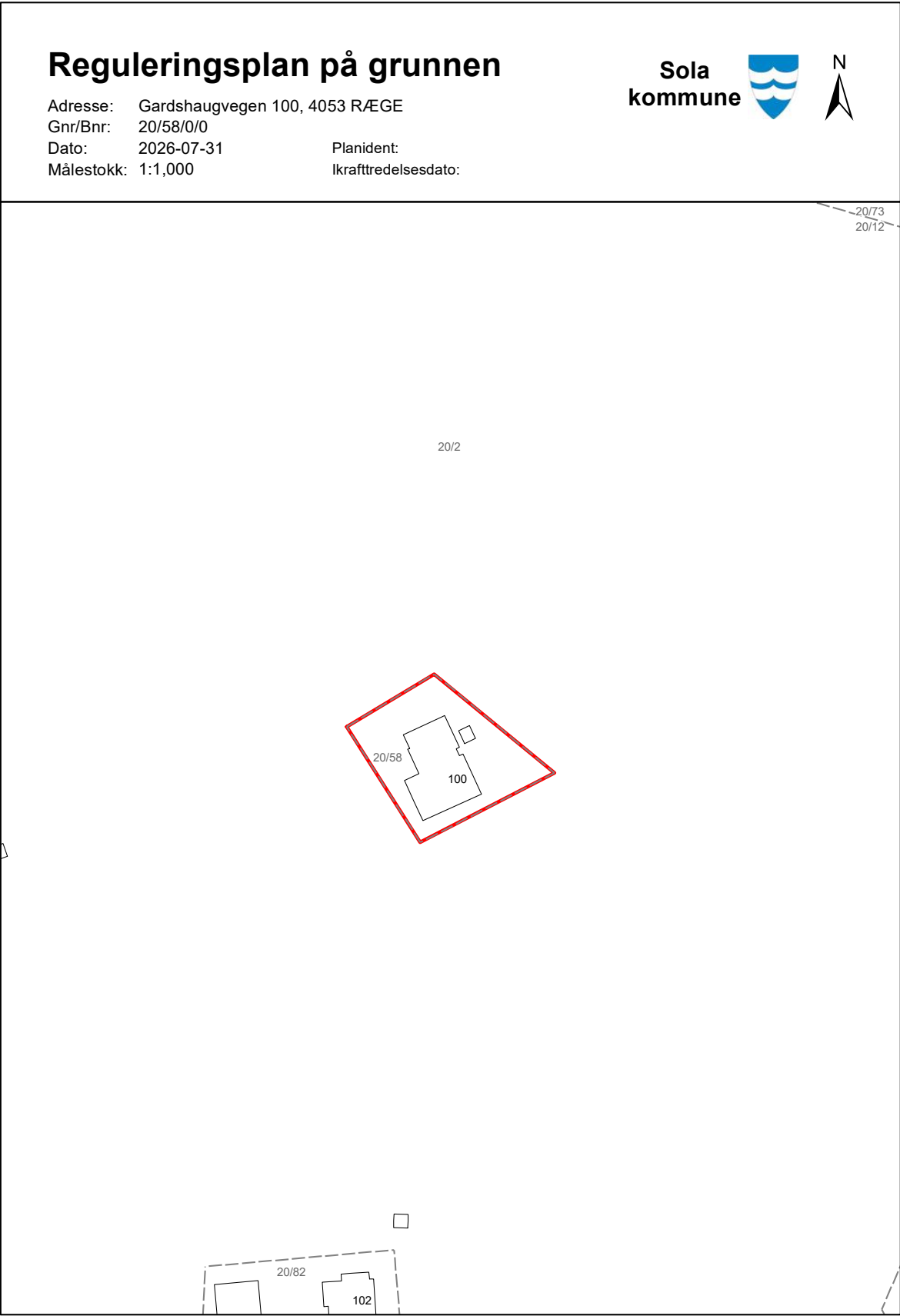
Matrikelbrev for 1124 - 20 / 58

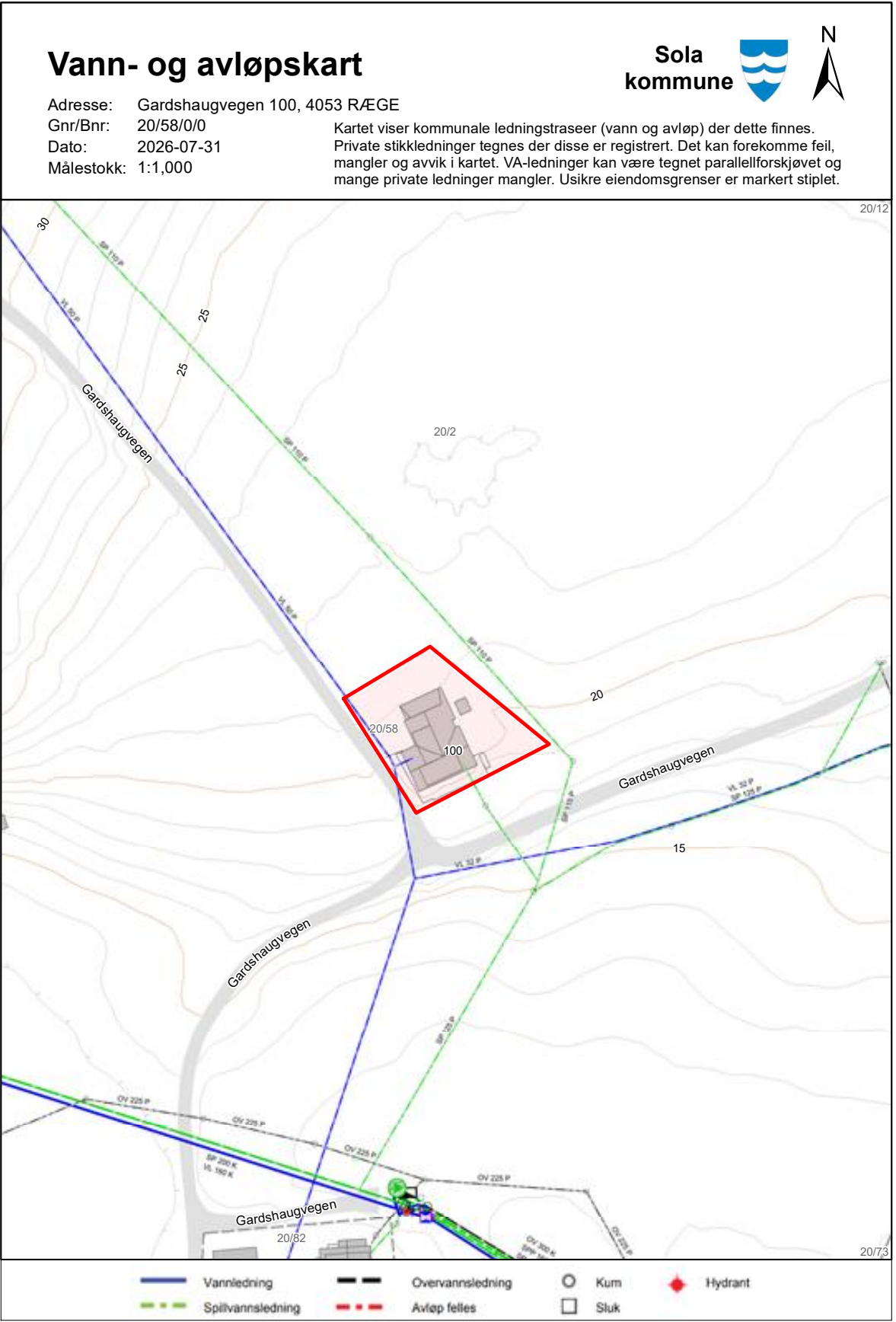
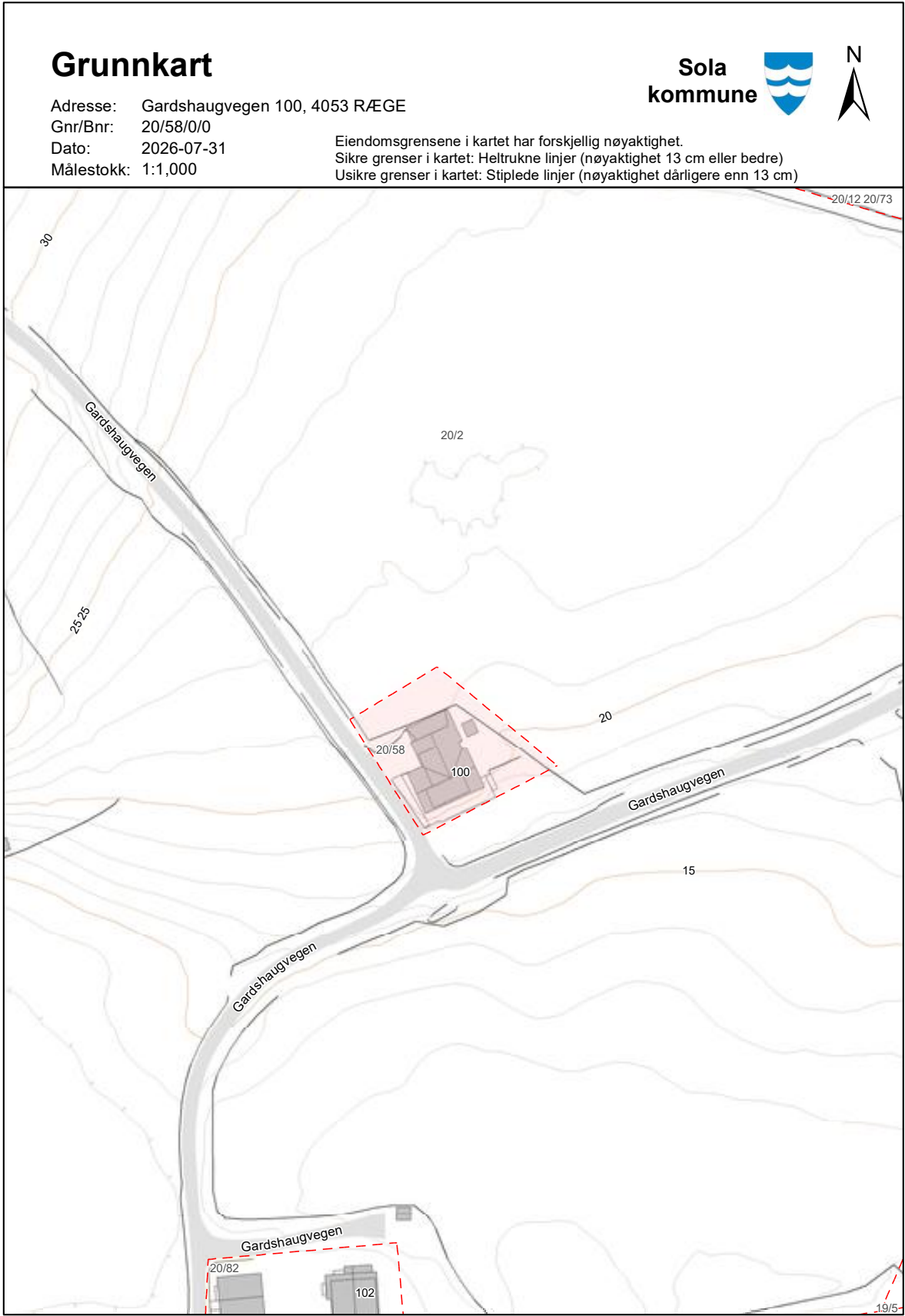


Matrikelbrev for 1124 - 20 / 58

Areal og koordinater						
Areal: 883,1						
Arealmerknad:						
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		EUREF89 UTM Sone 32		
		Nord: 6529811		Øst: 302935		
Grensepunkt / Grenselinje						
Ytre avgrensing						
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
1	6529792,21	302933,01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
32,32						
2	6529818,73	302914,53	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
20,95						
3	6529827,62	302933,50	Jord	Grensepåle	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
37,82						
4	6529805,56	302964,23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
33,95						







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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

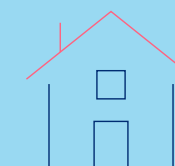
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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 uterangementer 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:

Gardshaugvegen 100, 4053 RÆGE. Gnr. 20, bnr. 58, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1200260133
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@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



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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