

# PROAKTIV



Innholdsrik familiebolig  
med attraktiv beliggenhet

JOA ALLE 11





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

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

### TELEMARK

- **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no

# JOA

Innholdsrik familiebolig med god planløsning og flott beliggenhet -  
Garasje m/elbillader - Pent opparbeidede uteområder



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Joa alle 11, 4055 SOLA

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 34, bnr. 463, i SOLA kommune

**Prisantydning:** 7.190.000,-

**Omkostninger:** 198.740,-

**Totalpris:** 7.388.740,-

**Kommunale avgifter:** 22.392,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1993

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 171 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 142 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Gode parkeringsmuligheter i garasje og romslig gårdsrom med elbillader.

**Tomt:** 592 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Gul D.

# INNHold

|                        |                  |                   |            |
|------------------------|------------------|-------------------|------------|
| 2                      | 4                | 5                 | 6          |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Kontorets side    | Nærområdet |
| 10                     | 12               | 40                | 45         |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Kjerneinformasjon | Vedlegg    |
| 118                    |                  |                   |            |
| Budskjema              |                  |                   |            |

”

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

**Stephan Erichsen**  
Eiendomsmegler MNEF



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

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

## DIN MEGLER

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

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

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

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

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

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

**Stephan Erichsen**  
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Sola

### Beliggenhet

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

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

Velkommen!

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen!



# JOA

Kommune: SOLA/ Område: Joa

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

### Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Joa, i et rolig og etablert boligområde. Området er kjent for sine naturskjønne omgivelser, med kort vei til både turstier, skog og grønne friområder - perfekt for deg som ønsker et fredelig bomiljø med naturen tett på.

Samtidig er det sentralt med gang- og sykkelavstand til nærmeste skole, barnehage og dagligvarebutikk. Det finnes også gode kollektivmuligheter i nærheten, med bussforbindelser som gjør det enkelt å komme seg til sentrum og andre knutepunkter.

For den aktive finnes det flere fritidstilbud i området, som idrettsanlegg, lekeplasser og treningssenter. Joa er et populært område for både unge familier og voksne som setter pris på en god kombinasjon av natur og nærhet til byens fasiliteter.



### OFFENTLIG TRANSPORT

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Røyneberg<br>Linje 7, FB40, X50, N86 | 2 min<br>0.2 km  |
| Stavanger Sola                       | 7 min            |
| Jåttåvågen stasjon<br>Linje F5, L5   | 8 min<br>4.8 km  |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5    | 13 min<br>9.1 km |

### DAGLIGVARE

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Joa<br>PostNord                  | 1 min<br>0.1 km |
| Joker Brustadbua Sola<br>Søndagsåpent | 5 min<br>2.4 km |

### VARER/TJENESTER

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Stadionparken     | 8 min |
| Boots apotek Sola | 5 min |

### SPORT

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Røyneberg skole ballbane<br>Ballspill            | 3 min<br>0.3 km |
| Sørnesvågen sandvolleyballbane<br>Sandvolleyball | 8 min<br>0.7 km |
| Toppform treningssenter                          | 20 min          |
| Vår Energi Arena Forus                           | 6 min           |



### Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Særdeles flott tursti rett ved som fører ned langs det populære området ved blant annet ved Ormen lange og langs sjøen. Ønsker man å gå runden, kan man følge den flotte turløypen "Joa-turen" og "Sørnes-turen".

Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har alt du trenger innen rekkevidde.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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



informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

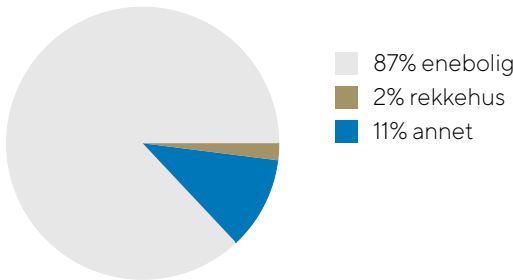
Stort sett boligbebyggelse.



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.

BOLIGMASSE



SKOLER

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Røyneberg skole (1-7 kl.)<br>314 elever, 28 klasser    | 3 min<br>0.3 km  |
| Sande skole (1-7 kl.)<br>384 elever, 25 klasser        | 4 min<br>2.1 km  |
| Grannes skole (1-10 kl.)<br>256 elever, 25 klasser     | 4 min<br>2.4 km  |
| Sola ungdomsskole (8-10 kl.)<br>351 elever, 26 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Sola videregående skole<br>850 elever, 41 klasser      | 18 min<br>1.6 km |
| Jåttå videregående skole                               | 9 min            |

BARNEHAGER

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Røyneberg barnehage (1-5 år)<br>48 barn  | 4 min<br>0.4 km  |
| Sørnes barnehage (1-5 år)<br>53 barn     | 16 min<br>1.5 km |
| Kornberget barnehage (1-5 år)<br>95 barn | 18 min<br>1.6 km |



# VELKOMMEN TIL JOA ALLÉ 11

### Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje og romslig gårdsrom med elbillader.

### Tomtestørrelse

592 m²

### Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje samt uteområder og hage.  
Eier av gnr. 34 bnr. 152 / Joa Allé 13 har rett til adkomstvei over gnr. 34 bnr. 463 / Joa Allé 11.  
Veien skal ha en bredde på 3m med eventuelt nødvendig svingareal.

### TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

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

Det er gitt 3 stk. TG 3 og 10 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:  
Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

Det er registrert råte i balkongdøren i 2. etasje og terrassedøren 1. etasje

Konsekvens/tiltak:

Dørene anbefales byttet innen 5-10 år for å hindre følgeskader.  
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.

Det er ingen membran i sluket. Her mangler det også klemring.  
Gulvet er relativt flatt.

Det er dupper i gulvet, ved baderomsmøbelet og ved vinduet.

Det er bom i enkelte flis.

Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp dørterskel er på 7 mm, mot krav på 2,5 cm.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.



Det er sprekker i flisene, samt bom i flere flis.  
Vinduet er i våtsonen til badekaret.  
Rommet har ikke ventilering, kun via åpning av vindu.  
Det er ca 5 mm motfall fra badekaret og mot døren.  
Utførelsen til avløp gjennom vegg til dusjkabinett er ikke fagmessig, da dette er for nært gulv, samt at slike gjennomføringer ikke anbefales i våtsoner, grunnet lekkasjerisiko.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.  
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Bygningssakskyndig

Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Torsdag, 26. februar 2026)

# VELKOMMEN INN!

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

**Innhold**

1. etasje:  
Gang, bod, bad/vaskerom, kjøkken, stue, utvendig bod, garasje.

2. etasje:  
Gang, bad, bod, 3 soverom.

**Areal**

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 80 kvm  
BRA-e: 29 kvm  
Total BRA: 109 kvm

2. etasje  
BRA-i: 62 kvm  
Total BRA: 62 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 5 kvm

2. etasje: 5 kvm

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

**Ikke målbare arealer**

Deler av 2. etasje er ikke målbart grunnet for lav takhøyde, men

har gulvareal på 76 m².

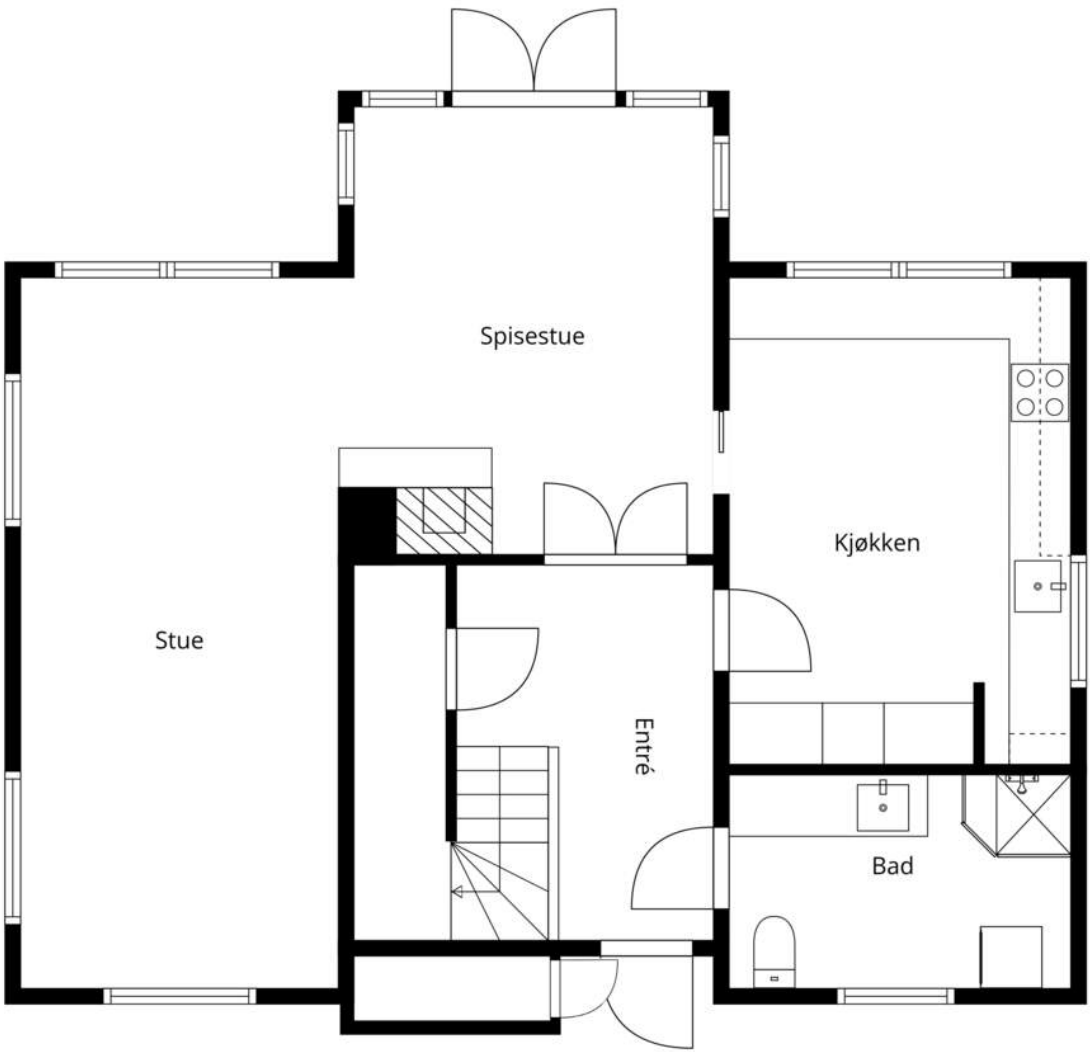
**Standard**

Velkommen til Joa Allé 11, en lekker enebolig beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Joa i Sola kommune. Området er kjent for sitt trygge og gode bomiljø, lite gjennomgangstrafikk og flotte fellesområder som inviterer til lek og samvær for både store og små.

Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket, i et barnevennlig nabolag med nærhet til det du skulle trenge i hverdagen for å trives i lang tid.

Dette er et perfekt sted for deg som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet, familievennlige omgivelser og et hjem du kan trives i gjennom alle livets faser.

1. etasje:
- Lys og innbydende entré med god plass til yttertøy og sko.
  - Stuen er romslig med plass til flere sittegrupper og TV-seksjon. Her har man store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig romfølelse. I tilknytning til stuen er det naturlig plass til spisebord av ønsket størrelse, perfekt for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster. I allrom har man vedovn som gir både atmosfære og varme på kjølige kvelder.
  - Romslig og fint kjøkken fra Crown med slette høyglansfronter, benkeplate av stein og rikelig med skap- og benkplass. Her har du rikelig med arbeidsflater som gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen, dette inkluderer mikrobølgeovn, kjøleskap,



Plantegning Er En Ikke Målbare Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme



# ET GODT FØRSTEINNTRYKK

fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin fra 2024-2026.

- Helfliset bad, innredet med toalett, dusjhjørne, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Servanten er nedfelt i en bred benkeplate som gir godt med avsetningsplass. Baderomsmøbel, servant, kran og dusjhjørne er nytt i 2025 og toalettet har fått ny innmat i 2026.
- Praktisk, utvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter og god plass til både sykler, verktøy og sesongutstyr.
- Godt skjermet bakhage med gode solforhold, pent opparbeidet med steinheller rundt deler av boligen, plen, beplantning og terrasse. Med nok av plass til flere sittegrupper og grill ligger alt til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkelder i godt selskap.

2. etasje:

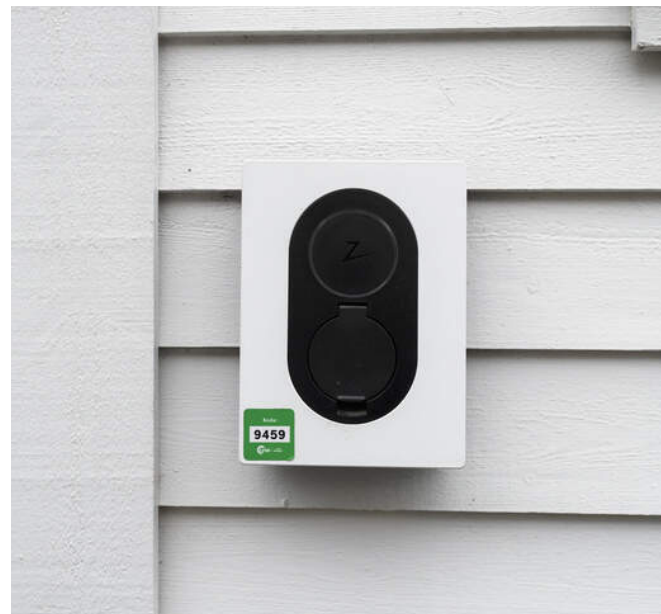
- Tre soverom av god størrelse som kan innredes med både dobbeltseng og garderobeløsning. Det ene soverommet har direkte tilgang til veranda.
- Praktisk bod med god lagringsplass.
- Helfliset bad med varmekabler i gulv som gir økt komfort i hverdagen. Innredet med toalett, servant, badekar, dusjkabinett og baderomsmøbel med god oppbevaringsplass og bred benkeplate.

## Oppvarming

Elektrisk, vedovn.

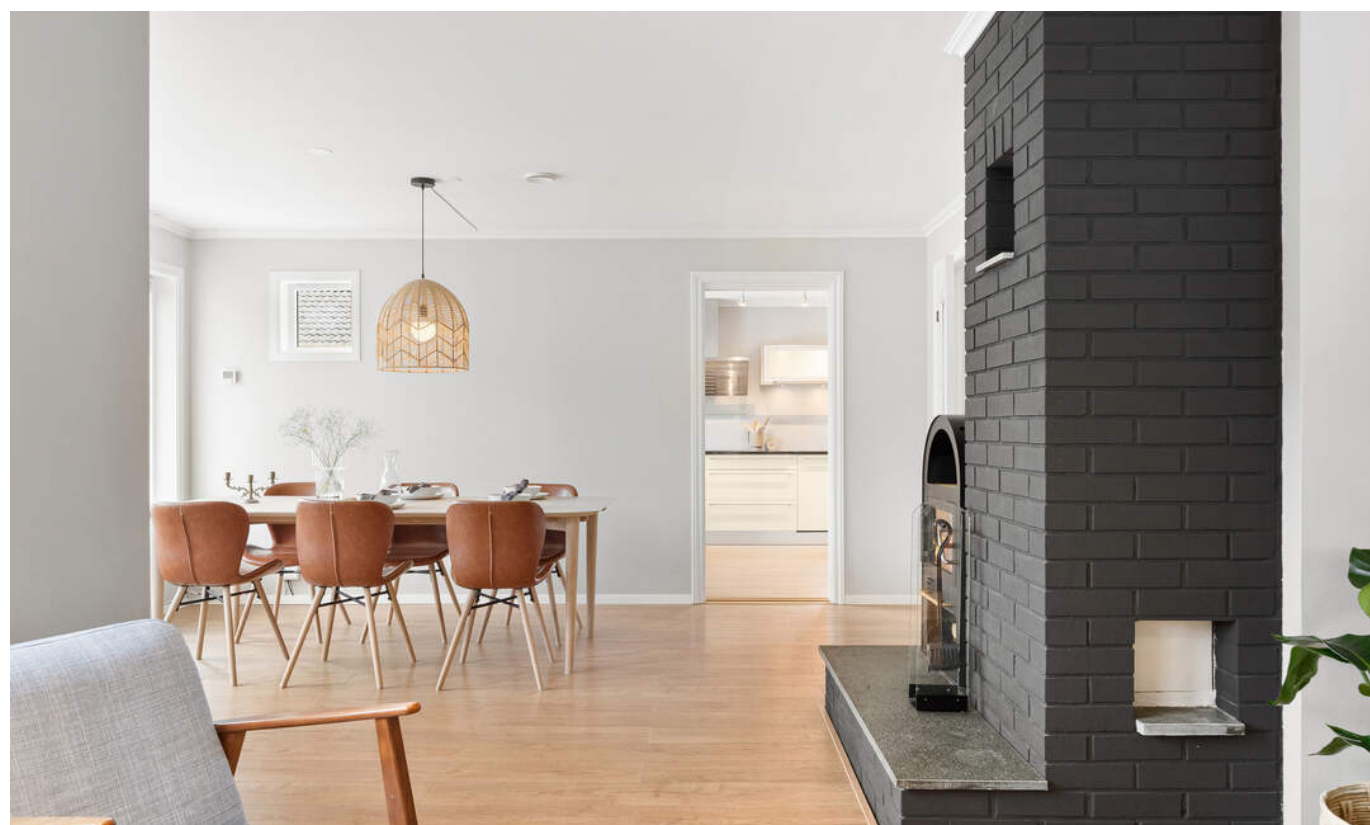
## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.











PENT OG SKJERMET  
UTEOMRÅDE

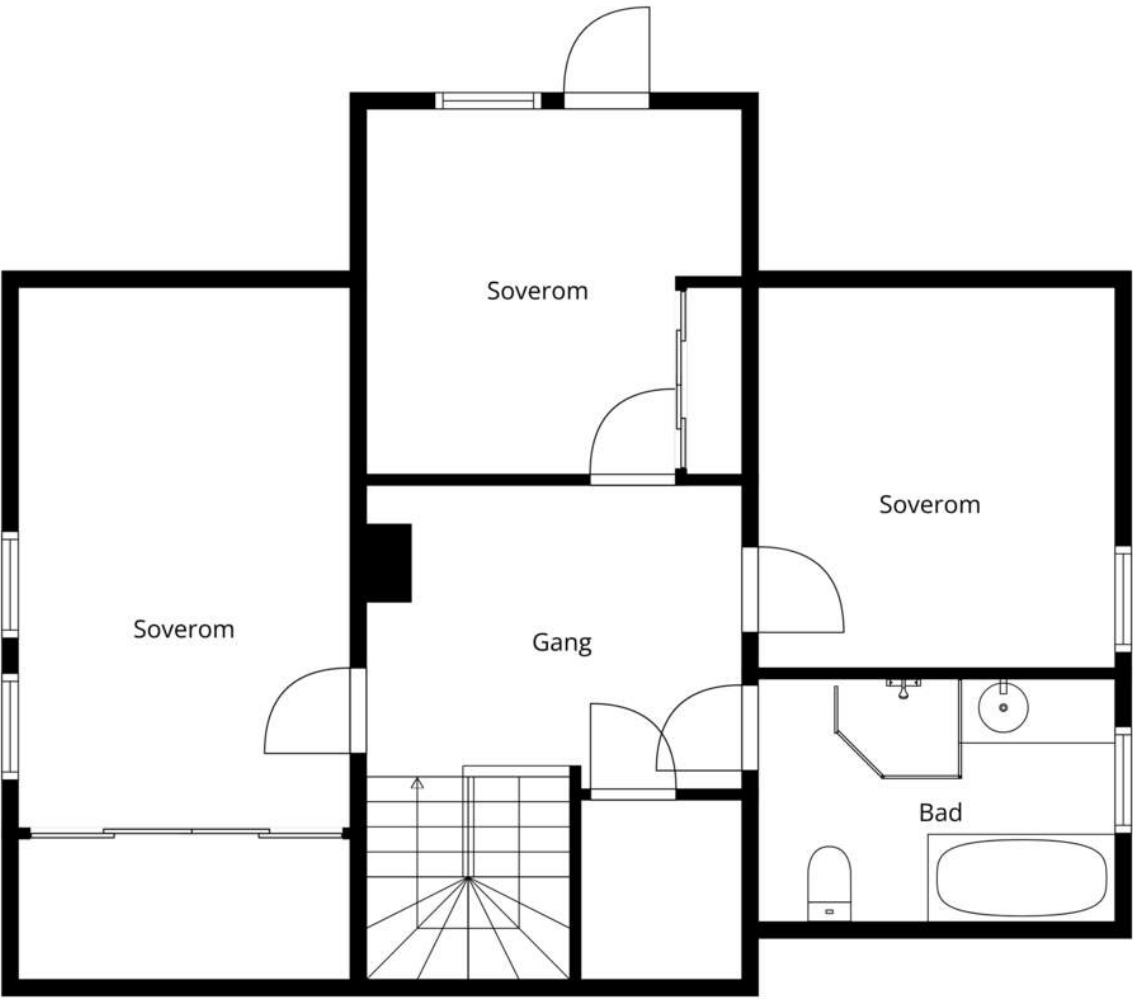








PLANTEGNING 2.ETG



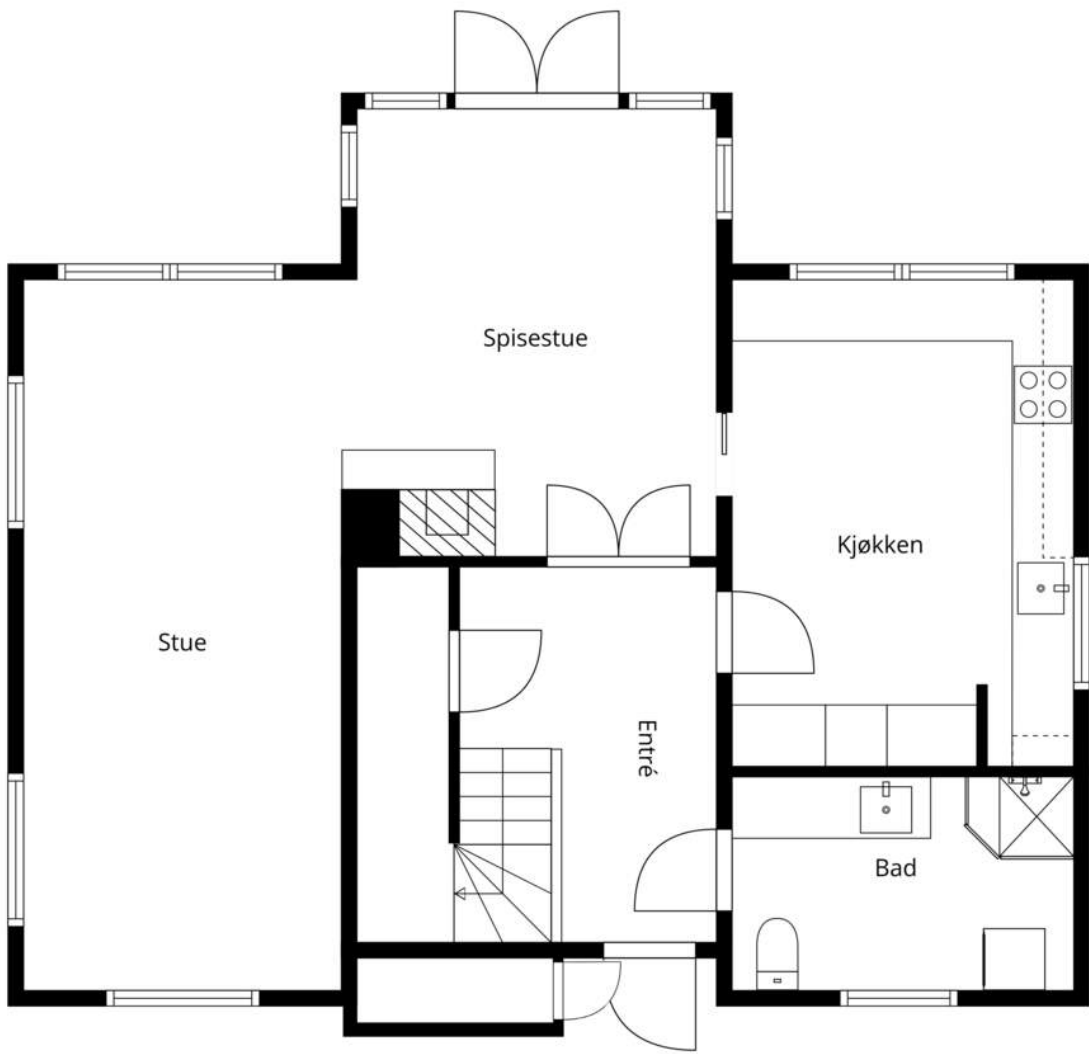
Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme





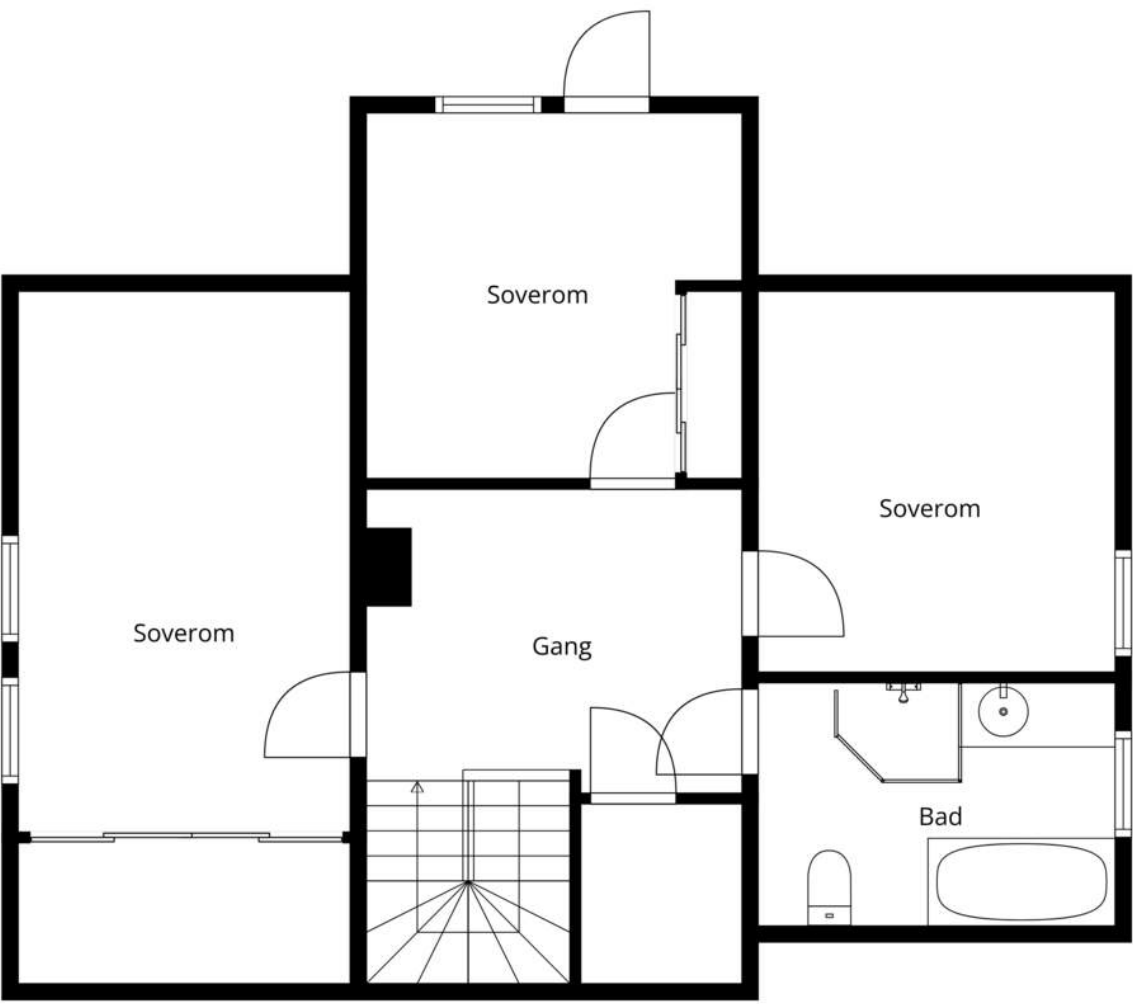


PLANTEGNING 1.ETG.



Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

PLANTEGNING 2.ETG.



Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.749.084,- for 2025

### Formuesverdi sekundær

6.996.336,- for 2025

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Kommunale avgifter

22.392,- for 2025

### Info kommunale avgifter

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

gebyrer og avgifter.

### Andre utgifter

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligbygg datert 10.09.1993. Det foreligger ferdigattest for basseng og gjerde datert 29.11.2002.

Det foreligger ikke ferdigattest for bolig eller garasje. Det som manglet for utsendelse av ferdigattest på huset var røykvarsler i 2.etg og slukkeutstyr.

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

Det er gitt igangsettelsestillatelse for oppføring av garasjen, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på garasjen. Endelig godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid 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 dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Små vinduer under takmønet er fjernet ift. godkjente byggetegninger. Dette er en fasadeendring som er søknadspliktig. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. fasadeendring settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. **Tinglyste heftelser og rettigheter** På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1124/34/463:  
26.01.1993 - Dokumentnr: 671 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:34 Bnr:152 Eier av gnr. 34 bnr. 152 har rett til adkomstvei over gnr. 34 bnr. 463. Veien skal ha en bredde på 3m med eventuelt nødvendig svingareal.

26.01.1993 - Dokumentnr: 671 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:34 Bnr:152 Bestemmelse om vann/kloakkledning. Gnr 34 bnr 463 / Joa Alle 11 har rett til å legge og ha liggende og vedlikeholde vann- og kloakkledning over gnr 34 bnr 152 / Joa Alle 13.

26.01.1993 - Dokumentnr: 671 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:34 Bnr:155 Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:34 Bnr:261 Bestemmelse om kloakkledning Gjelder denne registerenheten med flere Gnr 34 bnr 463 / Joa Alle 11 har rett til å legge og ha liggende og vedlikeholde vann- og kloakkledning over gnr 34 bnr 155 / Nesbuvegen 291 og bnr 261 / Joa Alle 17.

### Grunnboksdato

Torsdag, 19. februar 2026

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

## Kjerneinformasjon

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

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

Reguleringsplan  
Id: 0020  
Navn: Joa og Sørnes  
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan  
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 09/16/1976 00:00:00

Det er planlagt opparbeidelser av to boliger i nærområde. Gjøres oppmerksom på at det kan oppstå byggestøy.

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

Radonmåling utført i 2018:  
Stue 30 Bq/m2  
Soverom 60 Bq/m2  
Kjøkken 40 Bq/m2

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.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Konsesjon

## Kjerneinformasjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

#### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

7 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
179 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
180 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring  
) )  
198 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
7 370 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring ))  
7 388 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring ))

-----

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

### Betalingsbetingelser

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

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

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

Alle eiendomsmeplingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker 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. 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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-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.

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

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres

## Kjerneinformasjon

til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

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

### Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

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

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til

Kjerneinformasjon

salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

**Eier**  
Meike Heleen Jeurissen Hoefnagels  
Emile Johannes Wilhelmus Gisbert Jeurissen

**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.

**Meglers vederlag**  
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 72 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 136 350,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

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

**Hvitvaskingsreglene**  
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av

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

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

**Dato salgsoppgave**  
9.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Egenerklæring

Joa alle 11, 4055 SOLA

18 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Joa alle 11

Joa alle 11

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?

Februar 2017

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.

Fra februar 2017 til i dag

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Hoefnagels, Meike Heleen

Selger

Jeurissen, Emile Johannes

Forbehold

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

Side 1

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad 2. etasje sprekker i flis

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

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Badet 1. etasje er oppgradert med nytt dusjkabinett, ny servant, kran, benkeplate, nye fronter og nye innvendige deler i WC. Egeninnsats.

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2004

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad 2. etasje. Fliser på vegger og dusjkabinett (WC 2016) - egeninnsats forrige eier

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2007

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad 1. etasje: fliser på gulv, utslagsvask og dusjbue (WC 2013) - egeninnsats forrige eier.

2.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2

Årstall

2009

Side 2

46

JOA ALLE 11

PROAKTIV.NO

47



2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?  

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Bad 1, etasje: fliser på vegger - egeninnsats forrige eier.

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget  
Det er observert fuktmerker på sutak og isolasjon i forbindelse med tidligere vanninntrenging fra tak, jf. skadedyrinspeksjon. Forholdet er under oppfølging.

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?  

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?  

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget  
Jordfeil på kurs ute. Utvendig belysning er kontrollert. Jordfeilbryter har løst ut, sannsynligvis som følge av fukt/regn. Utelamper er derfor midlertidig frakoblet. Videre utbedring kan påregnes av ny eier.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid  
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall  
2023



10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?  

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Zaptec elbillader er installert

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?  
Etech

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?  

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid  
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall  
2024

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?  

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Jordfeil på kurs ute. Utelamper er derfor midlertidig frakoblet.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?  
SES Elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?  

☒ Ja

☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid  
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall  
2026

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?  

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Dimmer på bad 2 etasje er fjernet og koblet om Induksjonstopp på kjøkken er skiftet og installert Regulator til gulvvarme på bad 1. etasje er byttet

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?  
Rogaland Elektro

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?  

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2018

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Villavent ventilasjonssystem årlig kontrollert og rengjort. Motor er byttet i 2018.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Villa Ventilasjon Rens AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Side 5

Vedlegg

Det ble gjennomført en inspeksjon av skadedyrbekjemper på grunn av mistanke om veggedyr i 2025. Det ble ikke funnet tegn til veggedyr, men det ble avdekket betydelig fugleaktivitet som følge av manglende sikring av ventiler, noe som sannsynligvis har forårsaket fuggeloppbitt inne i boligen. Det ble også avdekket aktivitet av mus og husspissmus på loftet på grunn av utilstrekkelig utvendig tetting. Skadedyrbekjemper har montert muse og fuglesperrer rundt hele boligen og bod. Loft er rengjort, og tiltakene vurderes som tilfredsstillende per inspeksjonstidspunkt.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Dør til hagebod og hagedør har råteskader og bør påregnes reparasjon eller utskiftning.  
Balkongdør i 2. etasje og terrassedør i 1. etasje har hatt råteskader som er utbedret med epoxy.  
Ett vindu i stue i underetasje har hatt råteskader, som er utbedret med epoxy og malt på nytt  
Balkongrekkverk har råteskader i endene og bør påregnes reparasjon eller utskiftning  
Bakvegg i garasje har tidligere hatt råteskader. Skadene er midlertidig utbedret med epoxy og overmalt, men det må påregnes videre reparasjon eller eventuell utskiftning.

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Radonmåling utført i 2018;  
Stue 30 Bq/m2  
Soverom 60 Bq/m2  
Kjøkken 40 Bq/m2

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6

50

JOA ALLE 11

PROAKTIV.NO

51



Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Gulv i stue er noe ujevnt. Dette er et kjent forhold uten kjente konsekvenser.

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 16099175

Egenerklæringsskjema

|                                                                                                               |            |                                                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Name                                                                                                          | Date       | Name                                                                                                      | Date       |
| Meike Heleen Hoefnagels J                                                                                     | 2026-03-18 | Emile J W G Jeurissen                                                                                     | 2026-03-18 |
| Identification                                                                                                |            | Identification                                                                                            |            |
|  Meike Heleen Hoefnagels J |            |  Emile J W G Jeurissen |            |

Egenerklæringsskjema

|                           |            |             |
|---------------------------|------------|-------------|
| Signed by:                |            |             |
| Meike Heleen Hoefnagels J | 18/03-2026 | BankID OIDC |
| Emile J W G Jeurissen     | 21:13:24   | High        |
|                           | 18/03-2026 | BankID OIDC |
|                           | 21:16:24   | High        |

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Joa alle 11, 4055 SOLA

 gnr. 34, bnr. 463

 SOLA kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Foretak: Rogatakst AS

Rapportdato: 19.03.2026

Takstingeniør: Aleksander Vågen

Oppdragsnr.: 20484-2861

Eiendomsverdi ref nr: KM1759





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.

PROAKTIV.NO 55

Rogatakst AS

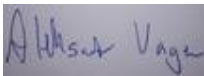
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@rogatakst.no  
920 39 226



Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1993 i Sola kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er saltak i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 2 våtrom, 3 soverom, garasje og flere boder. Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand. Registrerte tilstandsmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje samt uteområder og hage.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

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

### Enebolig - Byggeår: 1993

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har betongtakstein som taktekkning. Taktekkningen er fra byggeår. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

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

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende, enkeltfaset kledning.

Boligens takform er saltak. Taket er bygget opp av mønederager og sperr. Det er et kaldloft over 2. etasje, som er isolert ned mot boligen. Loftet er ventilert via ventiler og luftespalter - samt at det er tilgang via loftsluke.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 1992.

Boligen har ytterdører av tre. Hoveddøren har 3-lags glass. Døren er fra 1992.

Det er en veranda utenfor soverommet i 2. etasje, på 5m2. Verandaen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv. Rekkverket er av tre, og har en høyde på 89-90 cm.

Det er en platting utenfor stuen, på 5m2. Plattingen har terrassebord som gulv.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har noe forskjellige overflater: Det er microsement på gangen. Resterende rom har Pergo-laminat. Stuen har varmemefolie under gulvet. På veggene er det veggplater med og uten tapet. I taket er det takess og panel. Overflatene er oppgradert siden 2018.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår. 1. etasje har støpt plate på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, med lecaforing, fra byggeår. Det er en peis i stuen i 1. etasje. Eier har hatt feier i 2022, uten avvik. Sotluken er plassert på stuen.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har lukkede trinn. Det er montert rekkverk og håndløper.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. etasje:

Rommet har et gulvstående baderomsmøbel med vask, dusjhjørne med kant og glassvegg, utslagsvask, frittstående toalett samt opplegg til vaskemaskin. Baderomsmøbel og dusjhjørnet er nytt i 2025 - toalettet har fått ny innmat i 2026. Rommet har en elektrisk vifte i veggen, avtrekk i tak koblet til villaventanlegget samt luftespalte over døren.

Bad 2. etasje:

Badet har flis på gulvet samt varmekabler. Det er flis på veggene og i skråtaket, samt takess. Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående badekar, frittstående toalett og et dusjkabinett.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2009, og er fra Crown. Det er slette høyglansfronter. Benkeplaten er av stein. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Micro, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin er fra 2024-2026. Det er laminat på gulvet, malt plater på veggene og takess i taket. Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber. Røropplegget er fra byggeår. Hovedstoppekranen er plassert på boden i 1. etasje

Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår.

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Beskrivelse av eiendommen

Boligen har ventiler i vinduene.  
Det er også montert et villaventanlegg på kneloftet i 2. etasje.  
Boligen har tilluft i samtlige rom.  
Eier har byttet filter årlig, samt hatt årlig rens, og har fått byttet motor i 2018.  
Ventilasjonsfirmaet har anbefalt nytt anlegg ved rens i 2023.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.  
Berederen er fra 1992, og er plassert på boden i 1. etasje.  
Det er et sluk rett ved berederen.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.  
Det er automatsikringer og automatisk måler.  
Sikringsskapet er plassert på boden i 1. etasje.  
Eier har dokumentasjon på sine utførte oppgraderinger, datert 2023, 2024 og 2026.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

Boligen har en grunnmur av stedsøpt betong fra byggeår, med stripefundament.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er tegnet inn mulighet for 1 ekstra soverom i 1. etasje, i stuen.

### Garasje

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

Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 6 av 25

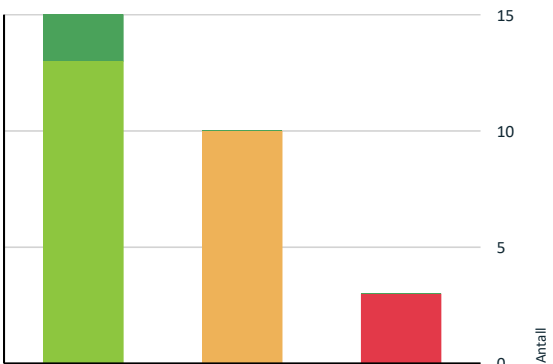
Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Sammendrag av boligens tilstand

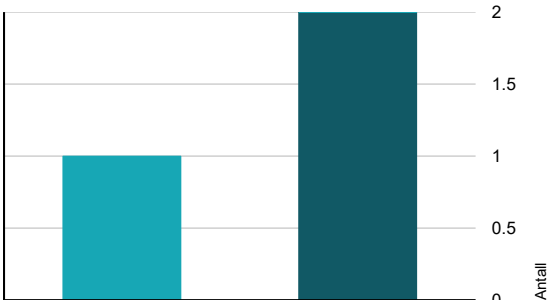
### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 7 av 25

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

**Byggeår**  
1993

**Standard**  
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

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

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.  
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov. På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

#### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.  
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket. Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

#### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 8 av 25

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende, enkeltfalset kledning. Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**  
Boligens takform er saltak. Taket er bygget opp av mønestrager og sperr. Det er et kaldloft over 2. etasje, som er isolert ned mot boligen. Loftet er ventilt via ventiler og luftespalter - samt at det er tilgang via loftsluke.

#### Vinduer

**Beskrivelse**  
Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 1992.

**Vurdering av avvik:**  
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.  
• Det er avvik:  
2 vinduer i 2. etasje er punktert. Det er stedvis slitasje i treverket, samt at det er slitasje i pakningene til glassene.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.  
• Tiltak:

Værslitt og oppsprukket treverk i karmen til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk. Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler. Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene.

Punkterte glass kan byttes ut lokalt, eventuelt kan vinduene byttes.



#### Dører

**Beskrivelse**  
Boligen har ytterdører av tre. Hoveddøren har 3-lags glass. Døren er fra 1992.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 9 av 25

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

Det er slitasje i pakningene til glasset i hoveddøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene.

### TG 3 Dører - 2

#### Beskrivelse

Det er en balkongdør i 2. etasje, samt en terrassedør i 1. etasje.  
Dørene er av tre, og er fra 1992.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råte i balkongdøren i 2. etasje og terrassedøren 1. etasje

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene anbefales byttet innen 5-10 år for å hindre følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er en veranda utenfor soverommet i 2. etasje, på 5m2.  
Verandaen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.  
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 89-90 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje i treverk/topprekken til rekkverket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Topprekken kan byttes ut, eller forsøkes utbedret lokalt for økt levetid.



Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 10 av 25

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

#### Beskrivelse

Det er en platting utenfor stuen, på 5m2.  
Plattingen har terrassebord som gulv.

### INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Boligen har noe forskjellige overflater:  
Det er microsement på gangen. Resterende rom har Pergo-laminat. Stuen har varmemefolie under gulvet.  
På veggene er det veggplater med og uten tapet. I taket er det takess og panel.  
Overflatene er oppgradert siden 2018.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.  
1. etasje har støpt plate på grunn.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje: 1 cm. Det er målt på kjøkken og stue.
2. etasje: 1,2 cm. Det er målt på soverom 3 og hovedsoverommet.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, med lecaforing, fra byggeår.  
Det er en peis i stuen i 1. etasje.  
Eier har hatt feier i 2022, uten avvik.  
Sotluken er plassert på stuen.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.  
Trappen har lukkede trinn.  
Det er montert rekkverk og håndløper.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 11 av 25

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er fra byggeår, men er oppgradert i 2007 av forrige eier, som egeninnsats. Det er da etablert flis på flis, samt membran over flis på veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Rommet har et gulvstående baderomsmøbel med vask, dusjhjørne med kant og glassvegg, utslagsvask, frittstående toalett samt opplegg til vaskemaskin. Baderomsmøbel og dusjhjørnet er nytt i 2025 - toalettet har fått ny innmat i 2026. Rommet har en elektrisk vifte i veggen, avtrekk i tak koblet til villaventanlegget samt luftespalte over døren.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.

Det er ingen membran i sluket. Her mangler det også klemring.

Gulvet er relativt flatt.

Det er dupper i gulvet, ved baderomsmøbelet og ved vinduet.

Det er bom i enkelte flis.

Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp dørterskel er på 7 mm, mot krav på 2,5 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er tatt hull fra gangen og inn mot badet.

Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegg og kjøkkenet.

Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.



### 2. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 12 av 25

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er fra byggeår, men er oppgradert i 2004 av forrige eier, som egeninnsats. Det er da etablert flis på flis, samt membran over flis på veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Badet har flis på gulvet samt varmekabler. Det er flis på veggene og i skråtaket, samt takess. Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående badekar, frittstående toalett og et dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.

Det er sprekker i flisene, samt bom i flere flis.

Vinduet er i våtsonen til badekaret.

Rommet har ikke ventilering, kun via åpning av vindu.

Det er ca 5 mm motfall fra badekaret og mot døren.

Utførelsen til avløp gjennom vegg til dusjkabinett er ikke fagmessig, da dette er for nært gulv, samt at slike gjennomføringer ikke anbefales i våtsoner, grunnet lekkasjerisiko.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



### 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er sjekket for fukt i åpen konstruksjon bak badekaret, fra kneloftet.

Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 13 av 25

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2009, og er fra Crown.  
Det er slette høyglansfronter.  
Benkeplaten er av stein.  
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Micro, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin er fra 2024-2026.  
Det er laminat på gulvet, malt plater på veggene og takess i taket.  
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

###### Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

###### Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.  
Røropplegget er fra byggeår.  
Hovedstoppekransen er plassert på boden i 1. etasje

###### Vurdering av avvik:

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

###### Konsekvens/tiltak

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

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

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport



##### TG 2 Avløpsrør

###### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.  
Røropplegget er fra byggeår.

###### Vurdering av avvik:

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

###### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.  
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

##### TG 1 Ventilasjon

###### Beskrivelse

Boligen har ventiler i vinduene.  
Det er også montert et villaventanlegg på kneloftet i 2. etasje.  
Boligen har tilluft i samtlige rom.  
Eier har byttet filter årlig, samt hatt årlig rens, og har fått byttet motor i 2018.  
Ventilasjonsfirmaet har anbefalt nytt anlegg ved rens i 2023.

##### TG 2 Varmtvannstank

###### Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.  
Berederen er fra 1992, og er plassert på boden i 1. etasje.  
Det er et sluk rett ved berederen.

###### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

###### Konsekvens/tiltak

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

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport



### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.  
Det er automatsikringer og automatisk måler.  
Sikringsskapet er plassert på boden i 1. etasje.  
Eier har dokumentasjon på sine utførte oppgraderinger, datert 2023, 2024 og 2026.

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1993 Det er utført oppgradering og renovasjoner på det elektriske anlegget i løpet av vår botid. Det har ikke vært gjennomført en fullstendig rehabilitering av anlegget fra inntakssikring.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ja, alle faste elektriske arbeider er utført av registrert og godkjent elektroinstallatør. Jeg har selv kun utført enkle, ikke-faste arbeider som oppheng av lamper og utskifting/tilkobling av hvitevarer.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Ja. Det er utført tilleggsarbeider etter 01.01.1999, blant annet:**  
-Installasjon av Zaptec Elbillader (utført av godkjent elektroinstallatør)  
-Installasjon av Pergo elektrisk gulvvarme  
-Utskifting av oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn  
-Oppheng og utskifting av belysning.  
  
**Ja, samsvarserklæring foreligger for arbeider utført av godkjent elektroinstallatør, herunder installasjon av zaptec elbillader.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Det elektriske anlegget er ikke kontrollert som helhet. Det er imidlertid utført feilsøking i forbindelse med utløsning av jordfeilbryter.**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Det har tidligere forekommet utkobling av jordfeilbryter. Dette ble undersøkt og årsaken var utvendige lamper. Disse ble frakoblet, og problemet er deretter utbedret.**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 16 av 25

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Inntak og sikringsskap**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
  - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget. Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst. Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er: Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.**

#### Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende samsvarserklæringer fra forrige eier og at anlegget er 33 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

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

#### 1 TG 1 Fuktsikring og drenering

##### Beskrivelse

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

#### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår, med stripefundament.

#### 1 TG 2 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er synlig vann i dammer/pytter rundt boligen på befaringsdagen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 17 av 25

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Tilstandsrapport

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



### Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger.

### 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eier har manglende håndløper liggende på loftet.  
Det er ikke foretatt radonmålinger siden 2018.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 18 av 25

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2006

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Garasjen er fra 2006.  
Det er belegningsstein som gulv, samt betongblokker som oppkant.  
Ytterveggene består av bindingsverk. Utvendig fasade har liggende, dobbelfalset kledning. Det er registrert inndrevsmerker i bakkant av garasjen, på innsiden av garasjen.  
Takformen er saltak, og er bygget opp av takstoler. Det er betongtakstein på taket, og sutaksplater som undertak. Nedløp, beslag og takrenner er av plast. Nedløp går ut på grunnen.  
Det er en automatisk aluminiumsport i front, vinduer samt en sidedør. Det er registrert utvendig slitasje i dør og vinduer.  
Garasjen har innlagt strøm.  
Det er ventilerings via luftespalter i overkant ved vegg.  
Det er lagringsloft over deler av garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 19 av 25

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

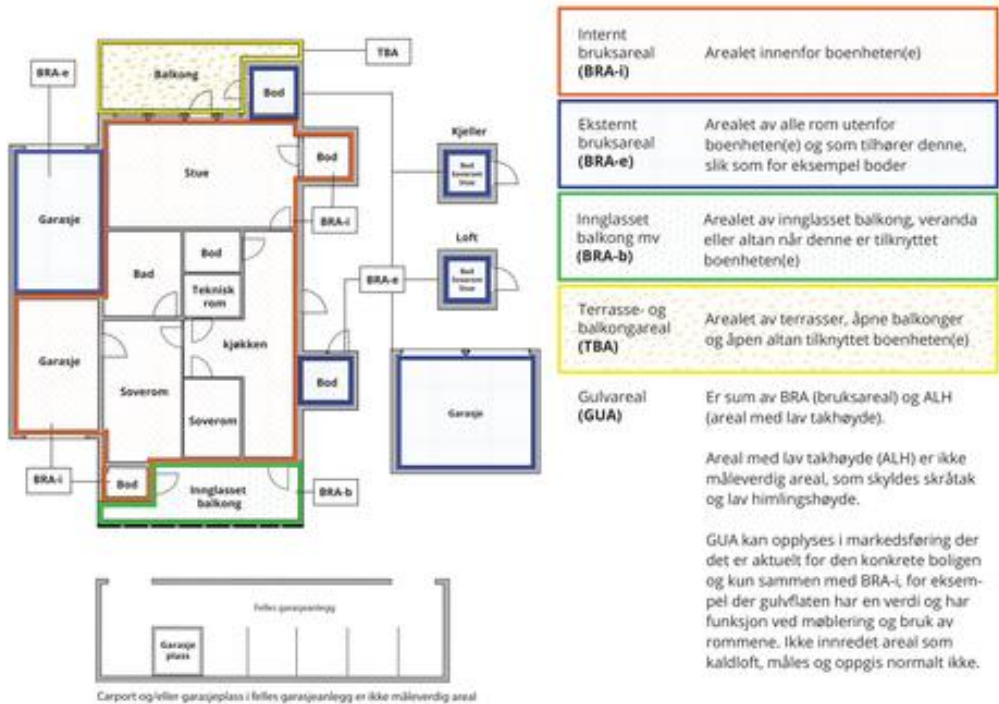
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. 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 bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 20 av 25

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## 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) |     |                                 |                             |                 |
| 1. etasje | 80                         | 3                           |                            | 83  | 5                               |                             | 83              |
| 2. etasje | 62                         |                             |                            | 62  | 5                               | 14                          | 76              |
| SUM       | 142                        | 3                           |                            |     | 10                              | 14                          | 159             |
| SUM BRA   | 145                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Gang, bod, bad/vaskerom, kjøkken, stue        | Bod 2                       |                            |
| 2. etasje | Gang, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3 |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er tegnet inn mulighet for 1 ekstra soverom i 1. etasje, i stuen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

### Garasje

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje |                            | 26                          |                            | 26  |                                 |
| SUM       |                            | 26                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 26                         |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Garasje                     |                            |

### Lovlighet

Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 21 av 25

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede                                  | Rolle         |
|-----------|--------------------------------------------|---------------|
| 26.2.2026 | Aleksander Vågen                           | Takstingeniør |
|           | Emile Johannes Wilhelmus Gisbert Jeurissen | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 1124 SOLA | 34   | 463  |      | 0    | 592.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

Adresse

Joa alle 11

Hjemmelshaver

Jeurissen Emile Johannes Wilhelmus Gisbert,  
Hoefnagels Meike Heleen Jeurissen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0020, og er regulert til boliger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje samt uteområder og hage.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om veirett, samt kloakkledning fra 1993. Ellers ingenting å bemerke.

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

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                              | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|--------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 18.03.2026 | Fremvist etter befaring og oversendt utkast            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 19.03.2026 | Det foreligger tegninger fra 1992.                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 19.03.2026 | Det foreligger en midlertidig brukstillatelse fra 1992 | Gjennomgått |       | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 18.03.2026 |           |
| 2       | 19.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr 34 - Bnr 463  
1124 SOLA

Rogatakst AS  
Munkelia 17  
4154 AUSTRE ÅMØY



## Forutsetninger

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

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

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

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

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2861

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 25 av 25



Energiattest



|                                             |                                                |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Joa alle 11, 4055 SOLA</b>    |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>26.02.2026</b> | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-264116</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>           | Bygningsnummer<br><b>12249225</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>34</b>                    | Bruksnummer<br><b>463</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                  | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

|                                        |                                         |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>1993</b>                 | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>         |
| Bruksareal<br><b>145,0 m²</b>          | Oppvarmet bruksareal<br><b>142,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>2</b>           | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>         |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Ved</b> |                                         |
| Ventilasjon<br><b>Mekanisk avtrekk</b> |                                         |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

|                                        |
|----------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>208,41 kWh/m²</b> |
|----------------------------------------|

Beregnet levert energi i lokalt klima

|                                        |                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>186,24 kWh/m²</b> | Totalt levert pr. år<br><b>26 445 kWh</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|



Joa alle 11, 4055 SOLA



Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Joa alle 11, 4055 SOLA



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 12: 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 13: 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.

##### Tiltak 14: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

##### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

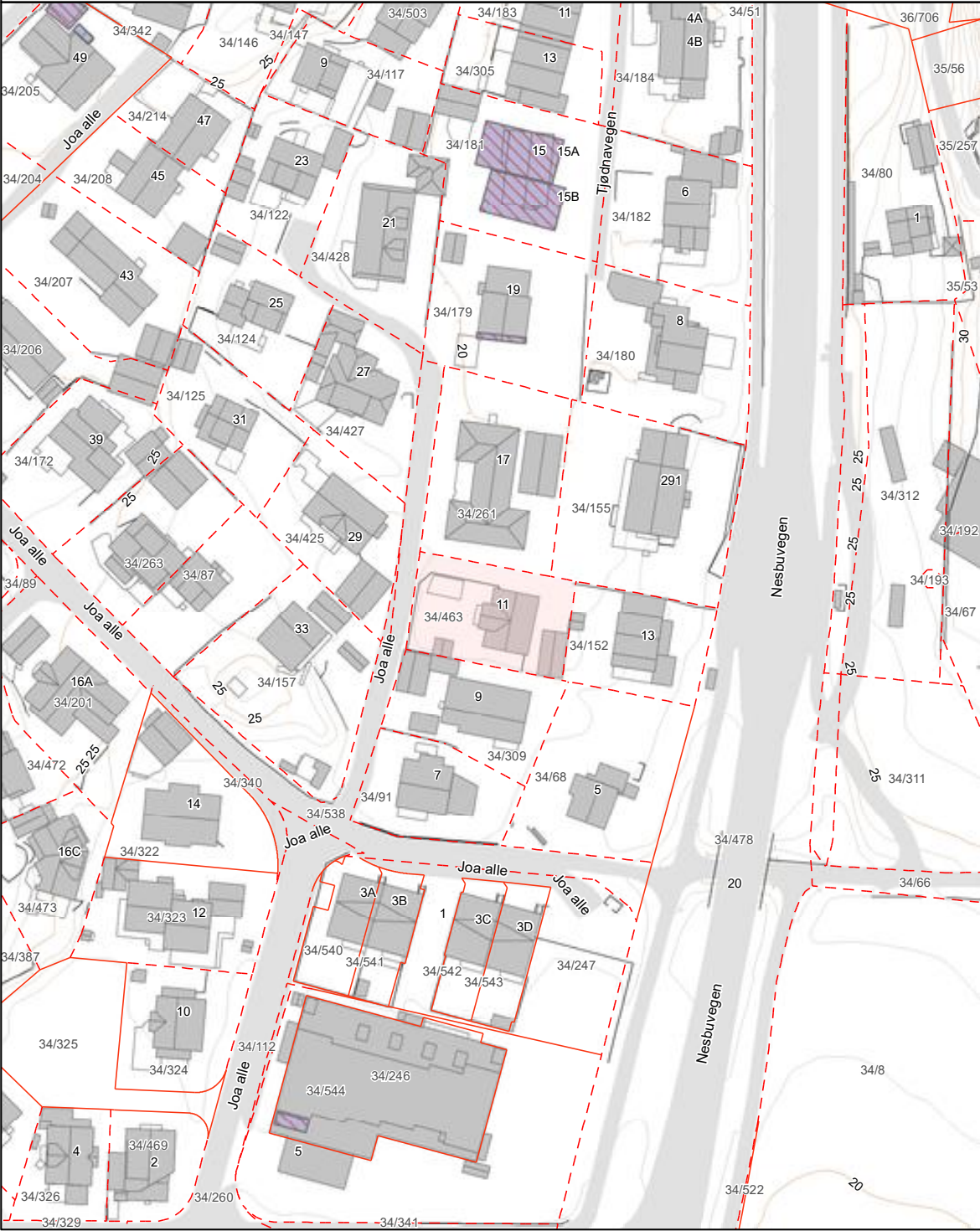
<https://www.enova.no>

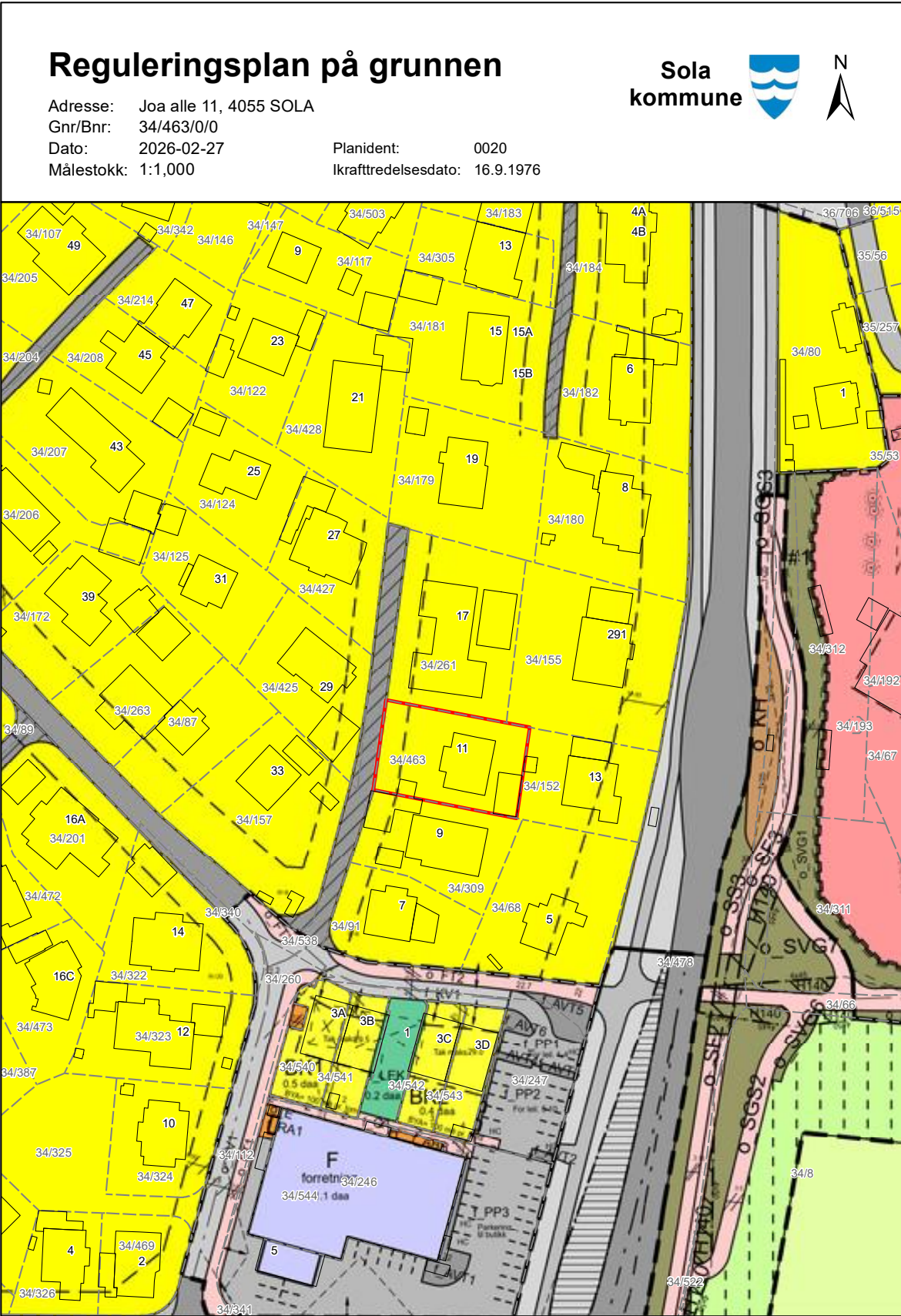
Grunnkart

Adresse: Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr/Bnr: 34/463/0/0  
Dato: 2026-02-27  
Målestokk: 1:1,000



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





1 Tegnforklaring reguleringsplan



| Arealformål                                    | Symbol |
|------------------------------------------------|--------|
| 1. Bebyggelse og anlegg                        |        |
| Bebyggelse og anlegg                           |        |
| Boligbebyggelse                                |        |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |        |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse   |        |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse                |        |
| Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse      |        |
| Fritidsbebyggelse                              |        |
| Fritidsbebyggelse-frittliggende                |        |
| Fritidsbebyggelse-konsentrert                  |        |
| Fritidsbebyggelse-blokk                        |        |
| Kolonihage                                     |        |
| Sentrumsformål                                 |        |
| Kjøpesenter                                    |        |
| Forretninger                                   |        |
| Offentlig eller privat tjenesteyting           |        |
| Barnehage                                      |        |
| Undervisning                                   |        |
| Helse-/omsorgsinstitusjon                      |        |
| Kulturinstitusjon                              |        |
| Forsamlingslokale for religionsutøvelse        |        |
| Administrasjon                                 |        |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting     |        |
| Fritids- og turistformål                       |        |
| Utleiehytter                                   |        |
| Fornøylespark eller temapark                   |        |
| Campingplass                                   |        |
| Leirplass                                      |        |
| Råstoffutvinning                               |        |
| Steinbrudd og masseuttak                       |        |
| Næringsbebyggelse                              |        |
| Kontor                                         |        |
| Hotell/overnatting                             |        |
| Beverting                                      |        |
| Industri                                       |        |
| Lager                                          |        |
| Bensinstasjon/vegserviceanlegg                 |        |
| Annen næring                                   |        |
| Idrettsanlegg                                  |        |
| Skianlegg                                      |        |

|                                                          |  |
|----------------------------------------------------------|--|
| Skiløype trasé                                           |  |
| Idrettsstadion                                           |  |
| Nærmiljøanlegg                                           |  |
| Golfbane                                                 |  |
| Motorsportanlegg                                         |  |
| Skytebane                                                |  |
| Andre idrettsanlegg                                      |  |
| Andre typer bebyggelse og anlegg                         |  |
| Godsterminal                                             |  |
| Godslager                                                |  |
| Energianlegg                                             |  |
| Fjernvarmeanlegg                                         |  |
| Vindkraftanlegg                                          |  |
| Vann- og avløpsanlegg                                    |  |
| Vannforsyningsanlegg                                     |  |
| Avløpsanlegg                                             |  |
| Renovasjonsanlegg                                        |  |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg                           |  |
| Telekommunikasjonsanlegg                                 |  |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag                           |  |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |  |
| Uthus/naust/badephus                                     |  |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg               |  |
| Uteoppholdsareal                                         |  |
| Lekeplass                                                |  |
| Gårdsplass                                               |  |
| Parsellhage                                              |  |
| Annet uteoppholdsareal                                   |  |
| Grav- og urnelund                                        |  |
| Krematorium                                              |  |
| Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund          |  |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål                    |  |
| Bolig/forretning                                         |  |
| Bolig/forretning/kontor                                  |  |
| Bolig/tjenesteyting                                      |  |
| Bolig/kontor                                             |  |
| Forretning/kontor                                        |  |
| Forretning/kontor/Industri                               |  |
| Forretning/industri                                      |  |
| Forretning/kontor/tjenesteyting                          |  |
| Forretning/tjenesteyting                                 |  |
| Næring/tjenesteyting                                     |  |

2 Tegnforklaring reguleringsplan



|                                                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------|--|
| Kontor/lager                                                               |  |
| Industri/lager                                                             |  |
| Kontor/industri                                                            |  |
| Kontor/tjenesteyting                                                       |  |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål |  |
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur                              |  |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)                       |  |
| Veg                                                                        |  |
| Kjøreveg                                                                   |  |
| Fortau                                                                     |  |
| Torg                                                                       |  |
| Gatetun                                                                    |  |
| Gang-/sykkelveg                                                            |  |
| Gangveg/gangareal/gågate                                                   |  |
| Sykkelanlegg                                                               |  |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg                                           |  |
| Annen veggrunn - grøntareal                                                |  |
| Bane (nærmere angitt baneformål)                                           |  |
| Trasé for jernbane                                                         |  |
| Trase for sporveg/forstadsbane                                             |  |
| Trase for taubane                                                          |  |
| Stasjons-/terminalbygg                                                     |  |
| Holdeplass/plattform                                                       |  |
| Leskur/plattformtak                                                        |  |
| Tekniske bygg/konstruksjoner                                               |  |
| Annen banegrunn - tekniske anlegg                                          |  |
| Annen banegrunn - grøntareal                                               |  |
| Lufthavn                                                                   |  |
| Lufthavn - landings-/taxebane                                              |  |
| Lufthavn - terminalbygg                                                    |  |
| Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg                                    |  |
| Landingsplass for helikopter o.a.                                          |  |
| Havn                                                                       |  |
| Kai                                                                        |  |
| Havneterminaler                                                            |  |
| Havnelager                                                                 |  |
| Molo                                                                       |  |
| Navigasjonsinstallasjon                                                    |  |
| Hovednett for sykkel                                                       |  |
| Kollektivnett                                                              |  |

|                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Trase for nærmere angitt kollektivtransport                                                           |  |
| Kollektivknutepunkt                                                                                   |  |
| Kollektivanlegg                                                                                       |  |
| Kollektivterminal                                                                                     |  |
| Kollektivholdeplass                                                                                   |  |
| Pendler- /innfartsparkering                                                                           |  |
| Parkering                                                                                             |  |
| Rasteplass                                                                                            |  |
| Parkeringsplasser                                                                                     |  |
| Parkeringshus/ -anlegg                                                                                |  |
| Teknisk infrastruktur                                                                                 |  |
| Energinett                                                                                            |  |
| Fjernvarmenett                                                                                        |  |
| Vann- og avløpsnett                                                                                   |  |
| Vannforsyningsnett                                                                                    |  |
| Avløpsnett                                                                                            |  |
| Overvannsnett                                                                                         |  |
| Avfallssug                                                                                            |  |
| Telekommunikasjonsnett                                                                                |  |
| Sikringsanlegg                                                                                        |  |
| Andre teknisk infrastrukturtraseer                                                                    |  |
| Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer                                                              |  |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser                          |  |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål |  |
| 3. Grønnstruktur                                                                                      |  |
| Blå/grønnstruktur                                                                                     |  |
| Naturområde                                                                                           |  |
| Turdrag                                                                                               |  |
| Turveg                                                                                                |  |
| Friområde                                                                                             |  |
| Badeplass/-område                                                                                     |  |
| Park                                                                                                  |  |
| Vegetasjonsskjerm                                                                                     |  |
| Vannspeil                                                                                             |  |
| Overvannstiltak                                                                                       |  |
| Infiltrasjon/fordrøyning/avledning                                                                    |  |
| Kombinerte grønnstrukturformål                                                                        |  |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål                                          |  |

3 Tegnforklaring reguleringsplan

| 4. Forsvaret                                                   |  |
|----------------------------------------------------------------|--|
| Forsvaret                                                      |  |
| Ulike typer militære formål                                    |  |
| Skyttefelt/øvingsområde                                        |  |
| Forlegning/leir                                                |  |
| Kombinerte militærformål                                       |  |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål |  |

| 5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |  |
| Landbruksformål                                                                                                                   |  |
| Jordbruk                                                                                                                          |  |
| Skogbruk                                                                                                                          |  |
| Seterområde                                                                                                                       |  |
| Gartneri                                                                                                                          |  |
| Pelsdyranlegg                                                                                                                     |  |
| Naturformål                                                                                                                       |  |
| Friluftsmål                                                                                                                       |  |
| Reindriftsmål                                                                                                                     |  |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.                                                                |  |
| Spredt boligbebyggelse                                                                                                            |  |
| Spredt fritidsbebyggelse                                                                                                          |  |
| Spredt næringsbebyggelse                                                                                                          |  |
| Naturvern                                                                                                                         |  |
| Jordvern                                                                                                                          |  |
| Særlige landskapshensyn                                                                                                           |  |
| Vern av kulturminner og kulturmiljø                                                                                               |  |
| LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål                                                                               |  |

| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag                        |  |
|-----------------------------------------------------------|--|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |  |
| Ferdsel                                                   |  |
| Ankringsområde                                            |  |
| Opplagsområde                                             |  |
| Riggområde                                                |  |
| Farled                                                    |  |
| Hoved- og biled                                           |  |
| Havneområde i sjø                                         |  |

|                                                                                                              |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Småbåthavn                                                                                                   |  |
| Bøyehavn                                                                                                     |  |
| Fiske                                                                                                        |  |
| Fiskeområde                                                                                                  |  |
| Låssettingsplasser                                                                                           |  |
| Gytefelt eller oppvekstområde for yngel                                                                      |  |
| Akvakultur                                                                                                   |  |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag                                                                           |  |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg                                                 |  |
| Fangstbasert levendelagring                                                                                  |  |
| Drikkevann                                                                                                   |  |
| Naturområde                                                                                                  |  |
| Naturområde i sjø og vassdrag                                                                                |  |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                                                      |  |
| Friluftsområde                                                                                               |  |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag                                                                             |  |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                                                   |  |
| Idrett og vannsport                                                                                          |  |
| Badeområde                                                                                                   |  |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone                                     |  |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål |  |

| Hensynssoner        |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Objekttype          | Flatesignatur, nåværende |
| RpFareSone          |                          |
| RpSikringSone       |                          |
| RpStøySone          |                          |
| RpInfrastrukturSone |                          |
| RpGjennomføringSone |                          |
| RpAngittHensynSone  |                          |
| RpBåndleggingSone   |                          |
| RpDetaljeringsone   |                          |



4 Tegnforklaring reguleringsplan

| Juridiske flater, linjer og punkter |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Flater Objekttype                   | Flatesignatur, nåværende |
| PblMidlByggAnleggOmråde             |                          |

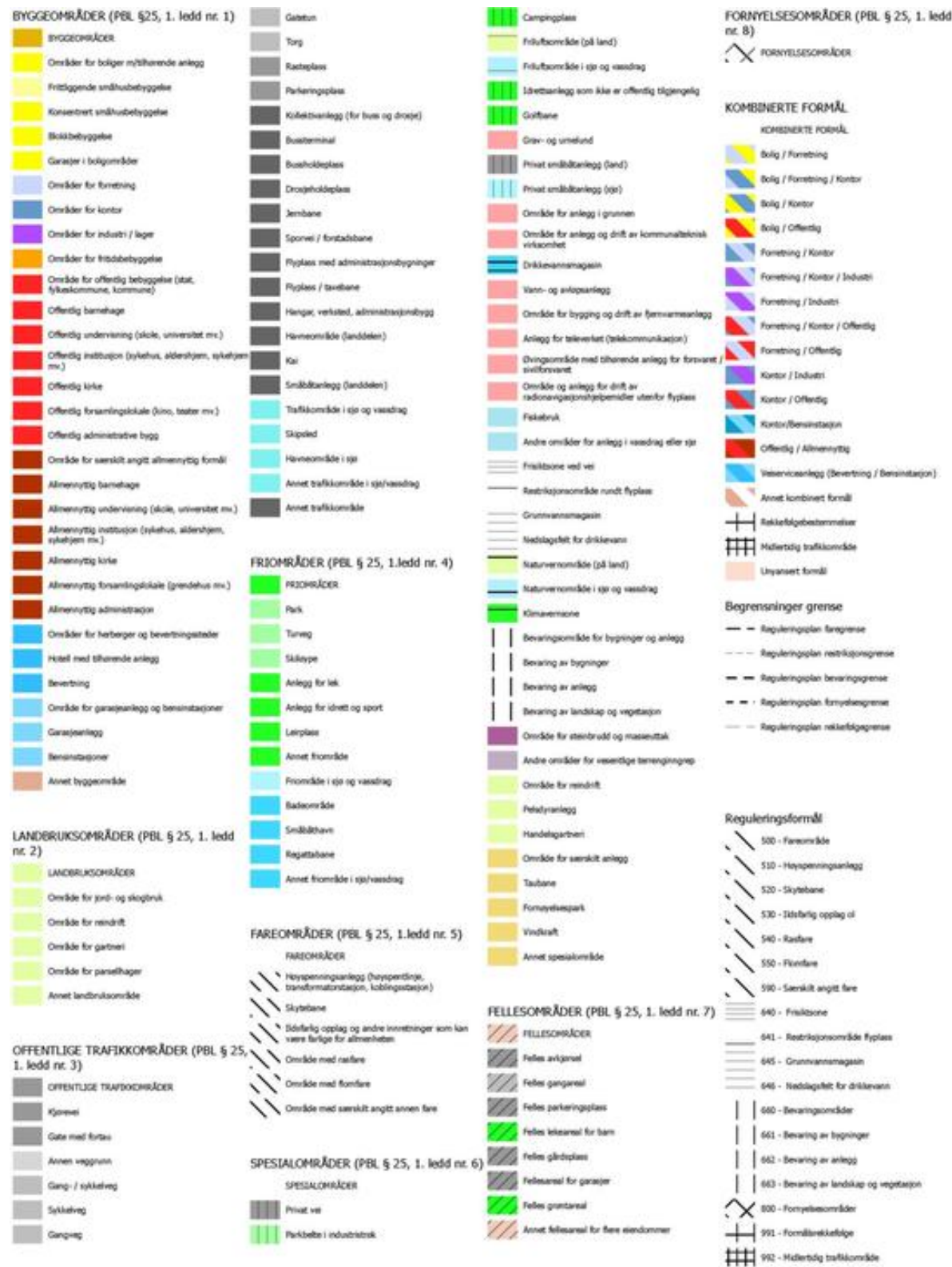
| Linjesymbol                                                                                                                                                                     | Symbol |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| RpGrense                                                                                                                                                                        |        |
| RpFormålGrense                                                                                                                                                                  |        |
| RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense |        |
| RpRegulertHøyde                                                                                                                                                                 |        |

| JuridiskLinje                           |  |
|-----------------------------------------|--|
| Regulert tomtegrense                    |  |
| Eiendomsgrense som skal oppheves        |  |
| Bygg, kulturminner, mm som skal bevares |  |
| Byggegrense                             |  |
| Planlagt bebyggelse                     |  |
| Bebyggelse som inngår i planen          |  |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet      |  |
| Regulert senterlinje                    |  |
| Frisiktlinje                            |  |
| Regulert kant kjørebane                 |  |
| Regulert kjørefelt                      |  |
| Regulert parkeringsfelt                 |  |
| Regulert fotgjengerfelt                 |  |
| Regulert støyskjerm                     |  |
| Regulert støttemur                      |  |
| Sikringsgjærde                          |  |
| Bru                                     |  |
| Tunnel                                  |  |
| Måle og avstandslinje                   |  |
| Strandlinje sjø                         |  |
| Strandlinje vassdrag                    |  |
| Midtlinje vassdrag                      |  |

| Punktsymbol                       |  |
|-----------------------------------|--|
| RpJuridiskPunkt                   |  |
| Vegstengning/fysisk kjøresperre   |  |
| Stenging av avkjørsel             |  |
| Avkjørsel                         |  |
| Innkjøring                        |  |
| Utkjøring                         |  |
| Brukar                            |  |
| Tunnelåpning                      |  |
| Eksisterende tre som skal bevares |  |
| Regulert nytt tre                 |  |
| Regulert møneretning              |  |



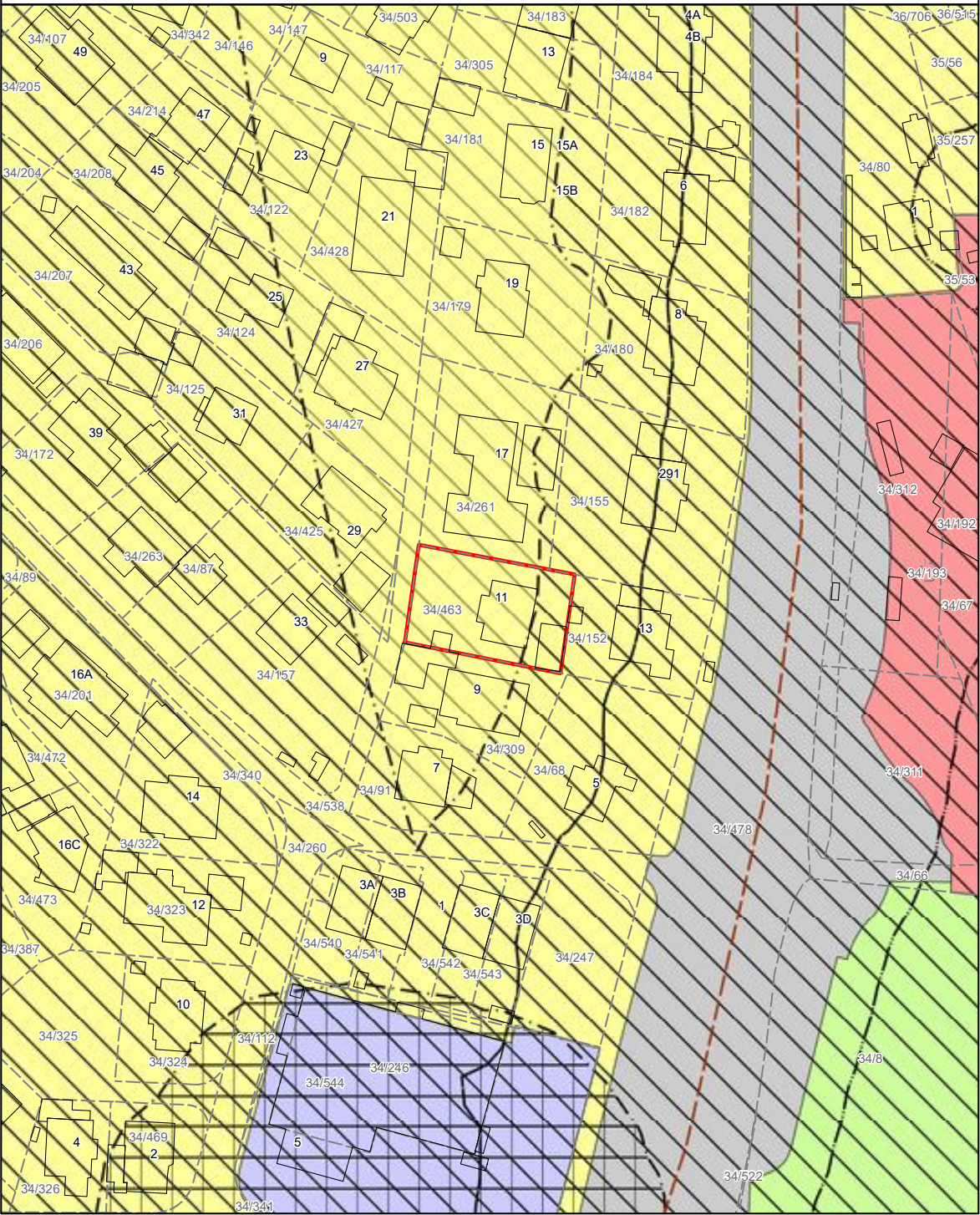
5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



Kommuneplan

Adresse: Joa alle 11, 4055 SOLA  
Gnr/Bnr: 34/463/0/0  
Dato: 2026-02-27  
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201  
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



1 Tegnforklaring kommuneplan



| Formål                                          | Eksisterende arealformål | Nytt arealformål |
|-------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| 1. Bebyggelse og anlegg                         |                          |                  |
| Bebyggelse og anlegg                            |                          |                  |
| Boligbebyggelse                                 |                          |                  |
| Fritidsbebyggelse                               |                          |                  |
| Sentrumsformål                                  |                          |                  |
| Kjøpesenter                                     |                          |                  |
| Forretninger                                    |                          |                  |
| Offentlig eller privat tjenesteyting            |                          |                  |
| Fritids- og turistformål                        |                          |                  |
| Råstoffutvinning                                |                          |                  |
| Næringsbebyggelse                               |                          |                  |
| Idrettsanlegg                                   |                          |                  |
| Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg |                          |                  |
| Uteoppholdsareal                                |                          |                  |
| Grav og urnelund                                |                          |                  |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål           |                          |                  |

|                                                                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur                                 |  |  |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)                          |  |  |
| Veg                                                                           |  |  |
| Bane                                                                          |  |  |
| Lufthavn                                                                      |  |  |
| Havn                                                                          |  |  |
| Molo                                                                          |  |  |
| Hovednett for sykkel                                                          |  |  |
| Kollektivnett                                                                 |  |  |
| Kollektivknutepunkt                                                           |  |  |
| Parkering                                                                     |  |  |
| Trase for teknisk infrastruktur                                               |  |  |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer |  |  |

|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| 3. Grønnstruktur  |  |  |
| Blå/grønnstruktur |  |  |
| Naturområde       |  |  |
| Turdrag           |  |  |

|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| Friområde                      |  |  |
| Park                           |  |  |
| Overvannstiltak                |  |  |
| Kombinerte grønnstrukturformål |  |  |

|                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| 4. Forsvaret                |  |  |
| Forsvaret                   |  |  |
| Ulike typer militære formål |  |  |
| Skytefelt/øvingsområde      |  |  |
| Forlegning/leir             |  |  |
| Kombinerte militære formål  |  |  |

|                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)                                                                      |  |  |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |  |  |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.                                                                |  |  |
| Spredt boligbebyggelse                                                                                                            |  |  |
| Spredt fritidsbebyggelse                                                                                                          |  |  |
| Spredt næringsbebyggelse                                                                                                          |  |  |

|                                                                          |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone            |  |  |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                |  |  |
| Ferdsel                                                                  |  |  |
| Ankringsområde                                                           |  |  |
| Opplagsområde                                                            |  |  |
| Riggområde                                                               |  |  |
| Farled                                                                   |  |  |
| Havneområde i sjø                                                        |  |  |
| Småbåthavn                                                               |  |  |
| Fiske                                                                    |  |  |
| Akvakultur                                                               |  |  |
| Drikkevann                                                               |  |  |
| Naturområde                                                              |  |  |
| Friluftsområde                                                           |  |  |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone |  |  |

2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

| Flater                                       | Flatesignatur nåværende | Flatesignatur, fremtidig |
|----------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| KpFareSone                                   | H330_4                  |                          |
| KpSikringSone                                | H290_1                  |                          |
| KpStøySone                                   |                         |                          |
| KpInfrastrukturSone                          |                         |                          |
| KpGjennomføringSone                          |                         |                          |
| KpAngittHensynSone                           | H570_2                  |                          |
| KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)           | H720_2                  | H720_2                   |
| KpDetaljeringsone (Videreføring av reg.plan) | (PlanId)                |                          |

| Linjesymbol           | Symbol |
|-----------------------|--------|
| KpGrense              |        |
| KpArealGrense         |        |
| KpFareGrense          |        |
| KpSikringGrense       |        |
| KpStøyGrense          |        |
| KpAngittHensynGrense  |        |
| KpGjennomføringGrense |        |
| KpInfrastrukturGrense |        |
| KpBåndleggingGrense   |        |
| KpDetaljeringsone     |        |
| KpBestemmelseGrense   |        |
| KpRegulertHøyde       |        |

| Linjesymbol            | Nåværende |             |           | Fremtidig |             |           |
|------------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
|                        | Vertniv   |             |           | Vertniv   |             |           |
|                        | Tunnel 1  | På bakken 2 | Bro mv. 3 | Tunnel 1  | På bakken 2 | Bro mv. 3 |
| KpSamferdselLinje      |           |             |           |           |             |           |
| Fjernveg               |           |             |           |           |             |           |
| Hovedveg               |           |             |           |           |             |           |
| Samleveg               |           |             |           |           |             |           |
| Adkomstveg             |           |             |           |           |             |           |
| Gang/sykkelveg         |           |             |           |           |             |           |
| Sykkelveg              |           |             |           |           |             |           |
| Gangveg                |           |             |           |           |             |           |
| Turveg/turdrag         |           |             |           |           |             |           |
| Skitrekk <sup>1)</sup> |           |             |           |           |             |           |
| Jernbane               |           |             |           |           |             |           |
| Sporveg                |           |             |           |           |             |           |
| Taubane                |           |             |           |           |             |           |
| Kollektivtrasé         |           |             |           |           |             |           |
| Farled                 |           |             |           |           |             |           |
| Småbåttled             |           |             |           |           |             |           |
| KpJuridiskLinje        |           |             |           |           |             |           |
| Byggegrense            |           |             |           |           |             |           |
| Forbudsgrense sjø      |           |             |           |           |             |           |
| Forbudsgrense vassdrag |           |             |           |           |             |           |
| Strandlinje sjø        |           |             |           |           |             |           |
| Strandlinje vassdrag   |           |             |           |           |             |           |
| Midtlinje vassdrag     |           |             |           |           |             |           |
| KpInfrastrukturLinje   |           |             |           |           |             |           |
| Vann                   |           |             |           |           |             |           |
| Avløp                  |           |             |           |           |             |           |
| Kraftledning           |           |             |           |           |             |           |
| Overvannstrasé         |           |             |           |           |             |           |
| Punktsymbol            |           |             |           |           |             |           |
| KpSamferdselPunkt      |           |             |           |           |             |           |
| Vegkryss               |           |             |           |           |             |           |
| Kollektivknutepunkt    |           |             |           |           |             |           |

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 16.09.1976  
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

## Reguleringsplan for Joa Sørnes

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0020

Saksnummer XX/XXXXX

### Endringer etter vedtak:

| Dato       | Saksnummer | Beskrivelse |
|------------|------------|-------------|
| DD.MM.ÅÅÅÅ | xx/xxxxx   | xx          |

#### § 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Ingen tomt kan bebygges før bygningsrådet har godkjent en detaljert bebyggelses- og tomtedelingsplan for -vedkommende område/husgruppe samsvarende med den på planen fastlagte utnyttelsesgrad.

#### I. Område for boligbebyggelse.

#### § 2

Bebyggelsen skal, bortsett fra de På planen spesifiserte bebyggelsesformer, være åpen med bolighus og eventuelle uthus (garasjer). Ingen tomt må, bortsett fra de på planen spesifiserte forhold, bebygges med mer enn 1/5 (ekskl. uthus) av sitt netto- areal.

#### § 3

Det tillates ikke oppført høyere hus enn 1 ½ etasje. Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gesimshøyden - som måles fra planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate - skal ikke være over 4 m for 1 etasjes bygg og 5 m for 1 ½etasjesbygg.

#### § 4

Takvinkel må ikke være større enn 30º.

Takoppbygg tillates bare på 1 etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - bortsett fra takluker - tillates ikke.

#### § 5

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 16.09.1976  
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Uthus (garasje) tillates bare oppført i en etasje og må plasseres på en slik måte i forhold til bolighus og nabohus, at det oppnås en god arkitektonisk virkning og at det ikke virker sjenerende.

Plasseringen må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Garasjen må trekkes så meget inn fra veg at det mellom garasjeport og gatelinje blir oppstillingsplass for bil. Denne oppstillingsplass tillates ikke skilt fra veg med port. Garasje må være vist på situasjonsplan for bolighuset selv om den først skal oppføres senere.

#### § 6

Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

#### § 7

Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart med terreng- koter og det skal angis hvorledes tomta tenkes planert. Forstøtningsmur bør unngås og terrengforskjellen formidles ved skråninger. Hvor planeringen likevel vil føre til forstøtningsmur mot veg eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planering linjen senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde. På situasjonskartet må også vises plassering av tørkestativ, som skal godkjennes av bygningsrådet.

#### § 8

Innhegning mot veg og mellom naboeiendommer skal ikke være høyere enn 0,8 m. Mot veg kan det velges mellom gjerde, hekk eller tilsvarende annen beplantning, med mindre bygningsrådet bestemmer annerledes. Gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

#### § 9

#### II. Område for forretningsbebyggelse.

#### § 10

- a) Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Forretningen skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 16.09.1976  
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

III. Område for jordbruk.

§ 11.

- a) Områdene skal nyttes til jordbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til drift av jordbruksarealene.
- b) Innenfor de regulerte jordbruksområdene kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.
- c) Folgehus kan tillates når det er driftsøkonomisk forsvarlig med mer enn en bolig på bruket.
- d) Driftsbygninger kan ikke nyttes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til Jordbruket.

IV. Friområder.

§ 12.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

V. Fellesbestemmelser.

§ 13

Transformatorstasjoner (kiosker) kan oppføres med samtykke av bygningsrådet. De skal plasseres slik at de virker minst mulig skjemmende for strøket. Hvor det er mulig skal de plasseres inn i terrenget.

§ 14

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboer eller offentlig ferdsel.

§ 15

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. I kryss mellom kommunale veger der en frisikttrekant ikke er tegnet inn på planen, skal det være frisikt i en trekant med side 10m inn i den minst trafikkerte veg og 50 m langs den veg som er mer trafikkert. Innenfor frisiktstrekantene skal det være fri sikt i en bøyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 16.09.1976  
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

§ 16

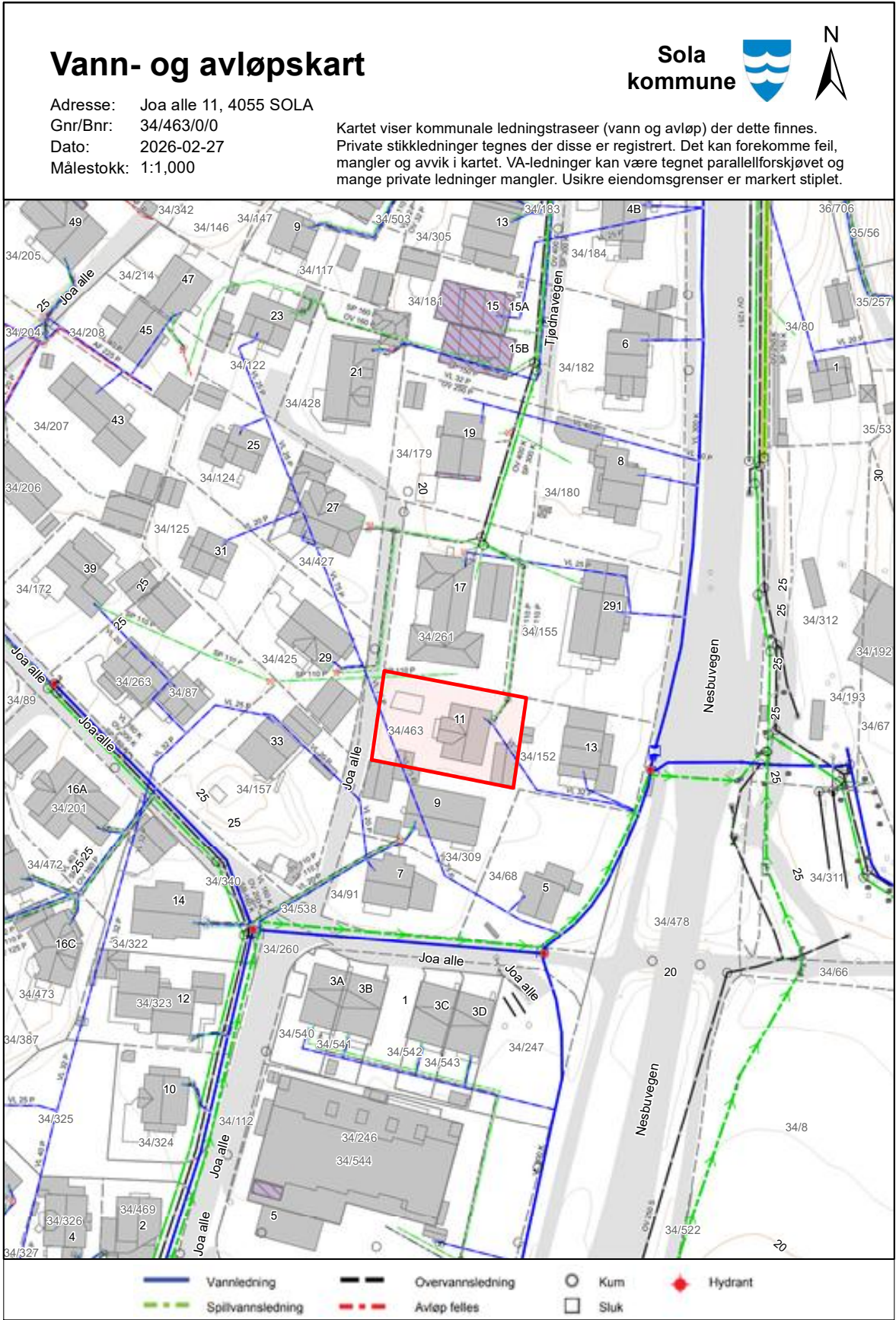
Fra foranstående reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sola kommune.

§ 17

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter i etablere forhold som kommer i strid med disse bestemmelser.

§ 18

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sola kommune.



Attestert kopi av dok.nr. 1993/671/44  
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 09:03

Side 1 av 2

### ERKLÆRING

26 JAN. 1993  
SOLA KOMMUNE  
JUALEN  
Dagboknr.: 671

Undertegnede eier av gnr. 34 bnr. 152 i Sola gir herved eier av gnr. 34 bnr. 463 i Sola rett til å legge og ha liggende og vedlikeholde vann- og kloakkledning over gnr. 34 bnr. 152.

Undertegnede eier av gnr. 34 bnr. 463 i Sola gir herved eier av gnr. 34 bnr. 152 i Sola rett til atkomstveg over gnr. 34 bnr. 463. Vegen skal ha en bredde på 3 m med eventuelt nødvendig svingareal.

Undertegnede eiere av gnr. 34 bnr. 155 og 261 i Sola gir herved eier av gnr. 34 bnr. 463 i Sola rett til å legge og ha liggende og vedlikeholde kloakkledning over gnr. 34 bnr. 155 og 261.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommene.

Denne heftelse kan ikke slettes uten bygningsrådet i Sola sitt samtykke.

Doknr: 671 Tinglyst: 26.01.1993 Emb. 044  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sola, den 11/11 1993

*Leif Aske*

Eier av gnr. 34 bnr. 152 og 463

*Kåre Røygaland*

Eier av gnr. 34 bnr. 155

*Frank Løngeland*

Eier av gnr. 34 bnr. 261

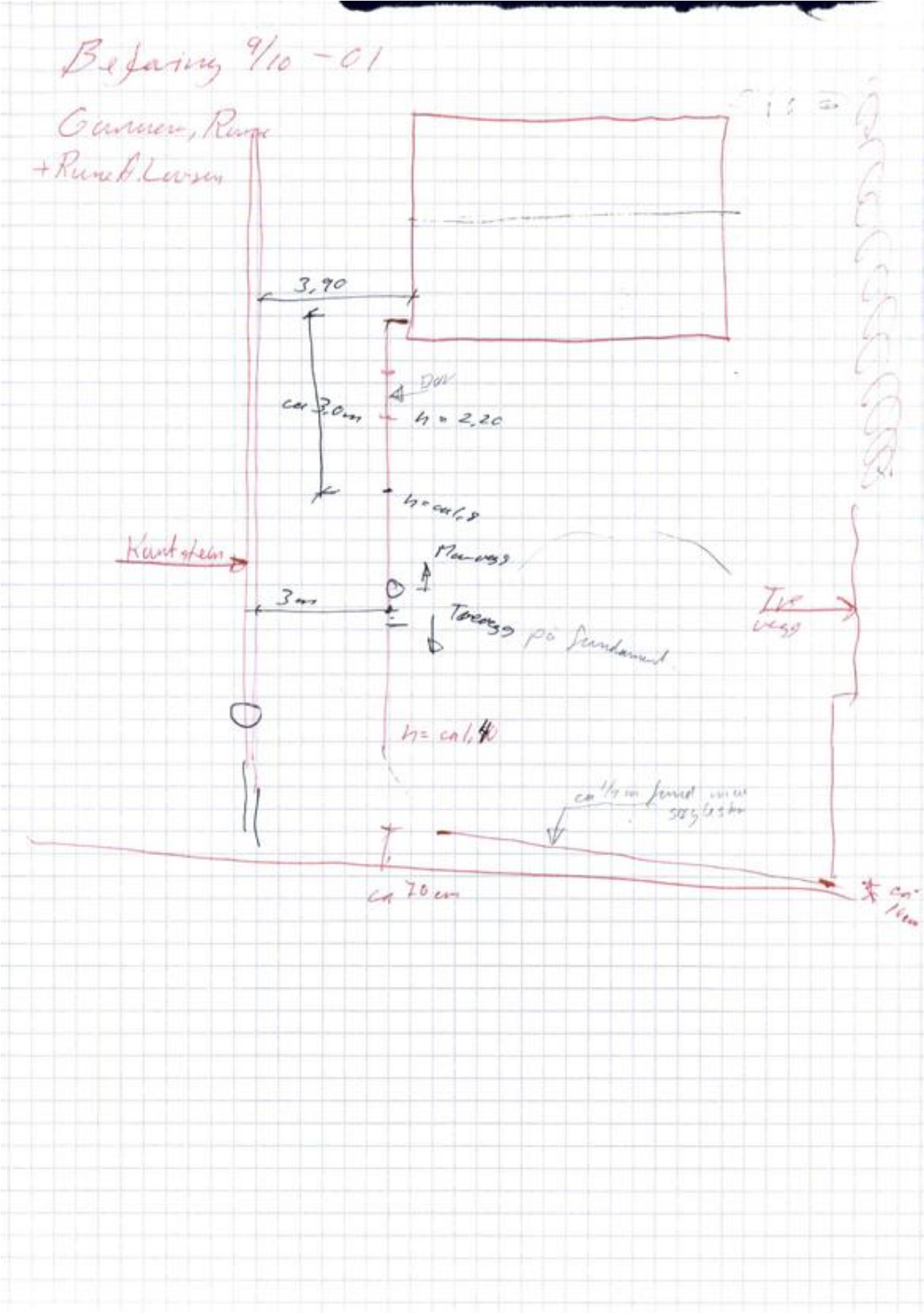
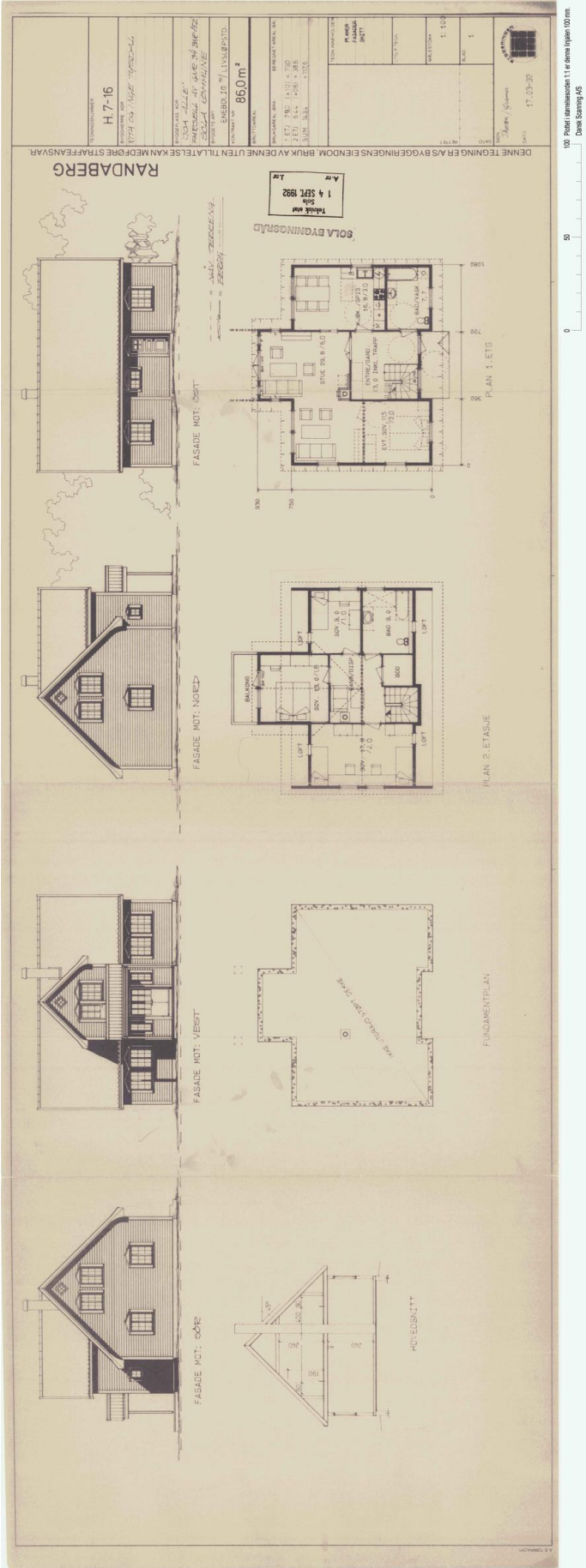
Til vitterlighet:

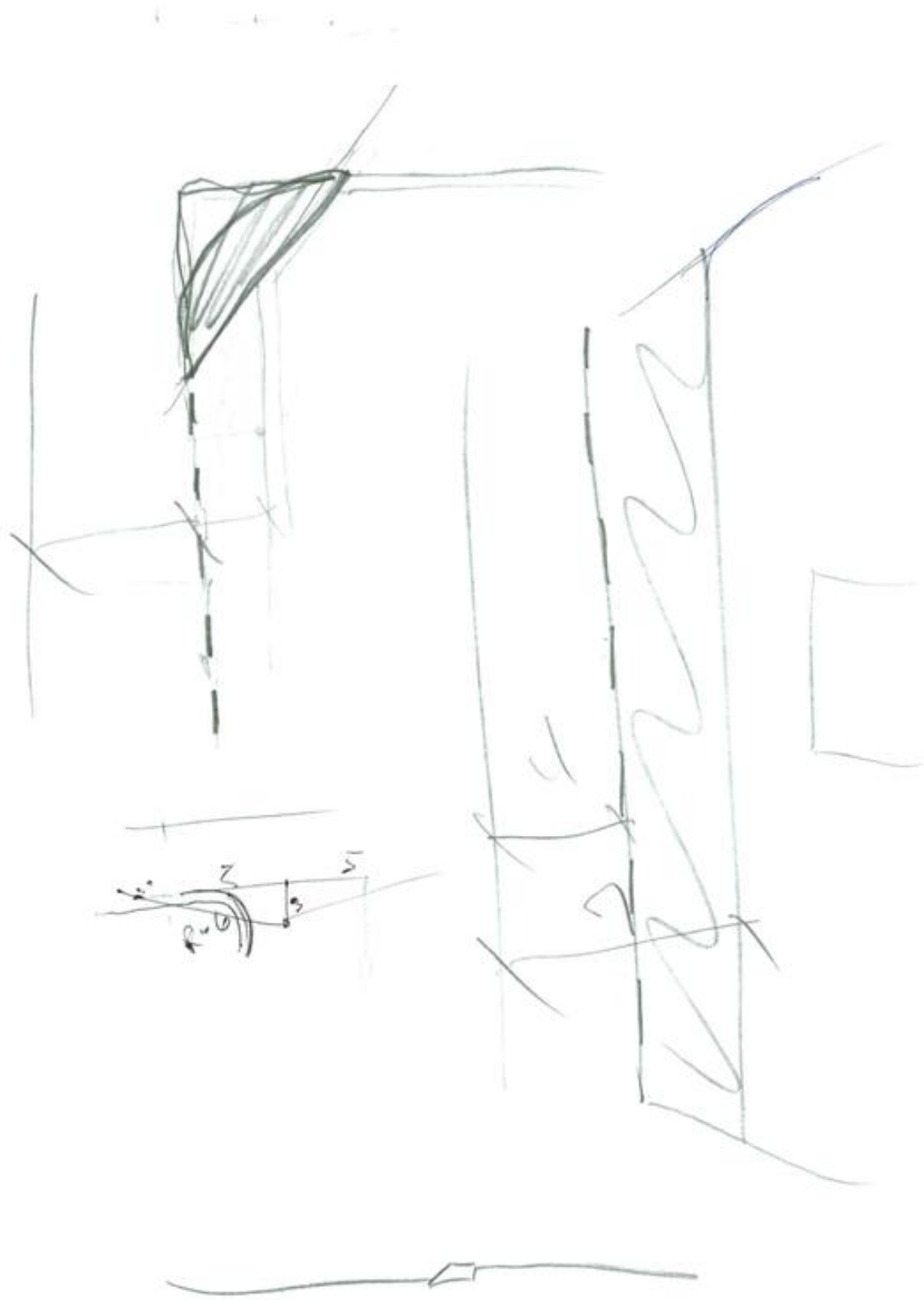
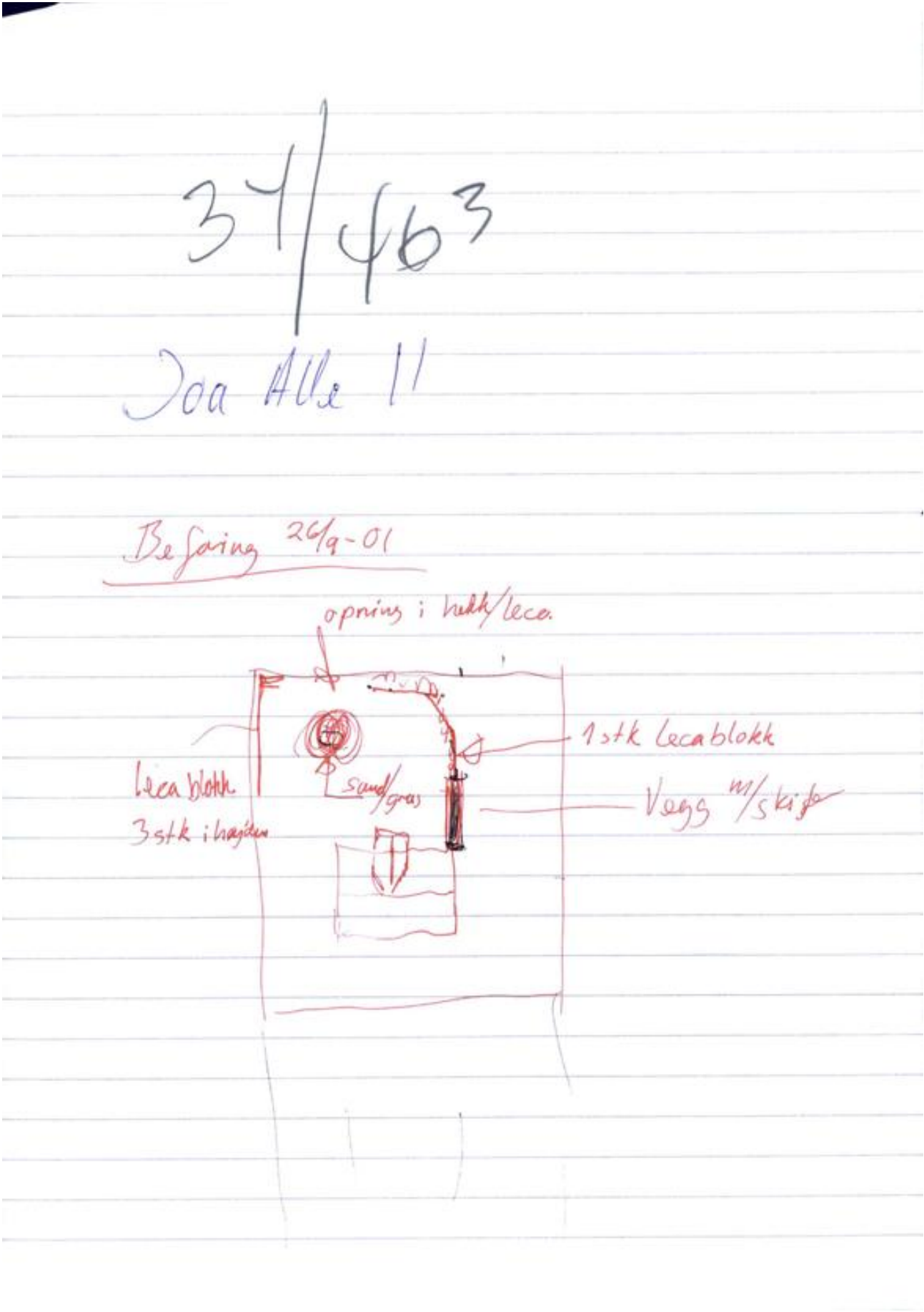
1. *Nils Bør*

2. *Inger R. Ekelund*

100 JOAALLE 11

PROAKTIV.NO 101



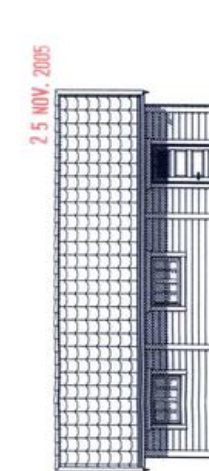
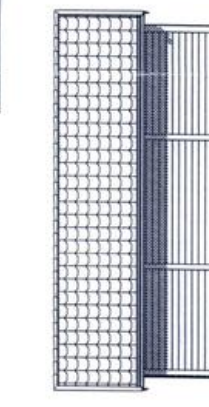




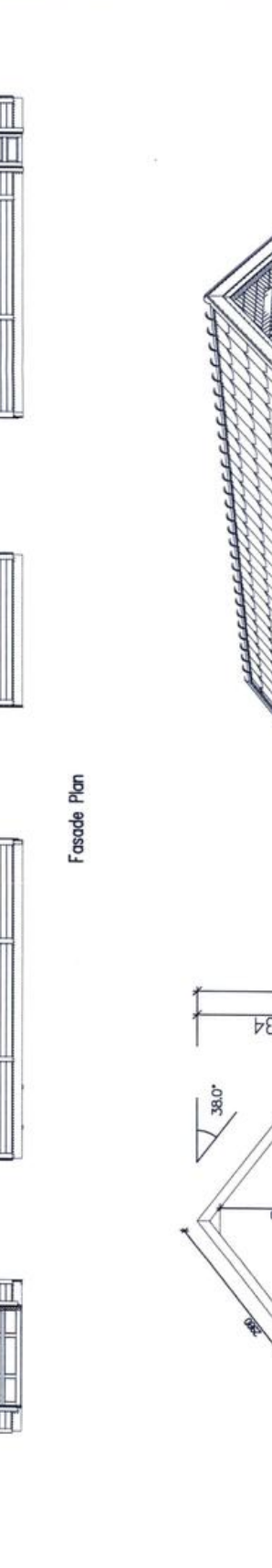
**PROAKTIV.NO**

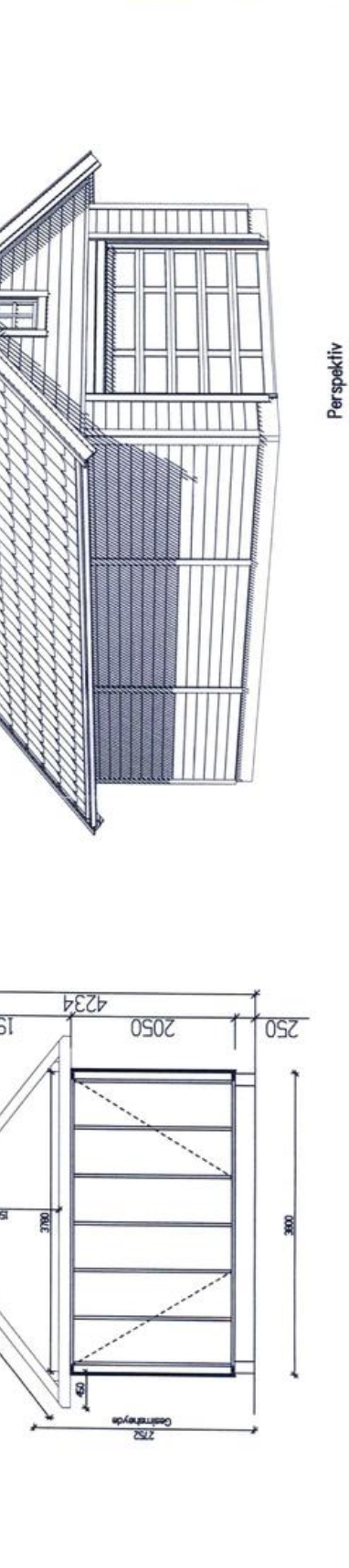

**DATA DESIGN SYSTEM**  
Forprosjekt av konstruksjon med fribø og heisingsanlegg for

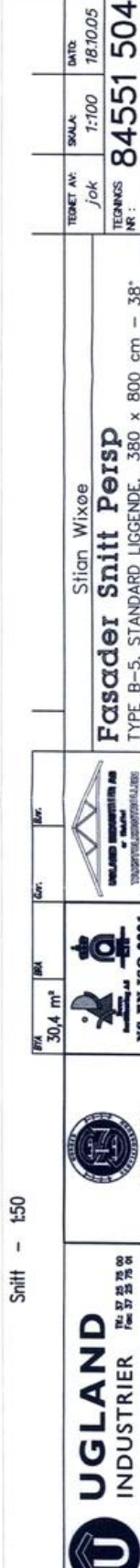

**GRIMSTAD GARASJENE**

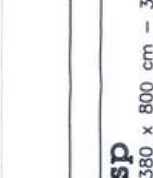
**25 NOV. 2005**  
  
  
  


**NBI Påføres av kunde:**  
 — = planlagt terreng  
 - - - - - = ordinært terreng

**Fasade Plan**  


**Perspektiv**  


**Snitt - t50**  


|                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>UGLAND</b><br>INDUSTRIER<br>Tlf: 52 55 75 00<br>Fax: 52 55 75 01<br>www.garasjer.no<br>Kunde Nr.: 618455 | <br><b>NS-EN ISO 9001</b><br>REGISTRERT BEDRIFT<br>REGISTRERT BEDRIFT | <br>Norsk Byggestandard<br>Byggestandard Norge<br>Byggestandard Norge | Sitan Wixøe<br><b>Fasader Snitt Persp</b><br>TYPE B-5, STANDARD LIGGENDE, 380 x 800 cm - 38°<br>ITTERGÅNNA HA IMBOSON 4811 ELLER DEN VIKS KOPPERE ELLER BENUTTES VED UTTIRINGSE AV ARBEIDET SOM FOR ANDR. MÅLSETTERE ASK ELLER METALLER L | TEGNET AV: <b>jok</b><br>SKALA: 1:100<br>DATO: 18.10.05<br>TEGNINGS NR.: <b>84551 504</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|



Stian Tunge Wixøe  
Joa Allè 11

4050 SOLA

Vår dato  
30.11.2005  
Saksbehandler  
Anita Harveland tlf. 51653300

Vår ref.  
Saksnr.: 05/01750-002  
Deres ref.

Arkivkode  
BAB 34/463

SAKSNR.: DAR 0764/05.

Melding om tiltak, gnr. 34 bnr. 463  
Byggestedsadresse: Joa Allè 11,  
Tiltakets art: Garasje  
Tiltakshaver: Stian Tunge Wixøe

Melding i henhold til plan-og bygningslovens § 86a er mottatt her 29.11.2005.

VEDTAK:

*Garasjen godkjennes plassert i nabogrensene gnr. 34 bnr. 152 og 309. Frittliggende garasje tillates oppført nærmere nabogrense enn 1 m under forutsetning av at skillekonstruksjon/vegg/del av tak mot naboeiendommen (nærmere naboeiendom enn 1 m) utføres med tilstrekkelig brannmotstand, minst REI-30. Takutstikket/takrenne må ikke komme over på naboeiendommen.*

*Ved skriftlig tillatelse fra nabo (erklæring) kan krav om branntiltak utgå. Vedlagt følger erklæring som eventuelt kan nyttes dersom bygget blir plassert nærmere nabogrense enn 1 m. Før bygget utstikkes/byggearbeider igangsettes må i så tilfelle vedlagte erklæring returneres avdeling arealbruk*

Bygningsmyndigheten har følgende merknader til meldingen:

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan-og bygningsloven med forskrifter og vedtekter. Tiltakshaver er følgelig også ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt på tomten. Man gjør oppmerksom på at Sola kommune v/oppmålingsseksjonen kan forestå dette arbeidet etter gebyr i henhold til regulativ. Oppmålingsseksjonen kan kontaktes på telefonnr. 51653419/51653420.

Postadr. Besøksadr. Telefon: Telefax: Bankgiro E-post:  
Postb. 99 Rådhusv. 21 51 65 33 00 51 69 56 20 3206.07.00027 epost@sola.kommune.no  
4097 SOLA

Vår dato  
30.11.2005

Vår ref.  
Saksnr.: 05/01750-002

side 2

Frisiktklinjen i avkjørselen til offentlig veg settes til 2 m målt langs senterlinje av privat avkjørsel og 5 m målt fra denne senterlinje i begge retninger langs offentlig veg. Innenfor frisiktssoner (areal mellom frisiktslinje og vegkant) skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. I frisiktssonene må intet punkt på terreng, voll, mur fullt utvokst eller beplantning rage høyere enn 0,5 m over vegnivå.

Det er tiltakshavers plikt å melde fra til byggesakseksjonen når byggearbeidet igangsettes og når arbeidet er sluttført. Vennligst benytt vedlagt skjema om bekreftelse på utført byggearbeid.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket får lovbestemt avstand til tekniske innretninger så som kraftlinjer høyspentkabel, telekabler, gassledninger, fjernvarmeledning samt kommunale vann-og avløpsledninger.

I henhold til § 8 i Lov om kulturminner må Rogaland fylkeskommune v/kulturavdelingen straks underrettes og alt gravearbeid stanses, dersom det under grave-og byggearbeider på tomten blir funnet gjenstander eller konstruksjoner fra eldre tid (forminner e.l.).

Med henvisning til plan-og bygningslovens § 100, må det på forhånd treffes nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 96.

Med hilsen  
AVDELING AREAL  
  
Svein Arvid Andersen  
seksjonsleder

Anita Harveland  
konsulent

Vedlegg:  
Kopi av melding  
Erklæring  
Orientering om klagerett

Faktura for behandlingsgebyr oversendes tiltakshaver

Kopi:  
Avd. kommunalteknikk

Kommune

Sola

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningeloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Vihevåg trelast \* / s

Byggherre (navn, adresse)

Rita og Inge Tysdal

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Exponert/byggested

Joa alle 11

Gnr

34

Bnr

463

Festet

Søvschene

Spesifikasjon

Behandlingsdato

29.9.92

Arbeids art

nybygg

Bygges art

bolig

Behandlingsinstans

hovedutvalg

Behandlingsdato

19.10.92

Saksnr

365/92-13

Bestilling av arbeidet er foretatt i medhold til pbl. § 90 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget

Ferdigattest må legges inn når nødvendige arbeid er utført

Det må oppsettes røykvarsler (i 2. etg.) og slukkestyr. Jf. betingelse for byggetillatelse.

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato):

Underskrift

Sola

10.9.1993

SOLA KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Eli Oskaland Mørø

Kopi sendt til

☒ ansvarets-havende

Navn

Kåre Brimse

Adresse

% Vihevåg trelast \* / s

☐ andro

Navn

Adresse

☐

Navn

Adresse



Basseng Import  
Pb. 1783 Stoa  
  
4858 ARENDAL

Vår dato  
29.11.02  
Saksbehandler  
Rune Henriksen tlf. 51653300

Vår ref.  
Saksnr.: 01/01335-008  
Deres ref.

Arkivkode  
BAB 34/463

Ferdigattest

Byggestedadresse: Joa alle 11, gnr. 34 bnr. 463  
Tiltakets art: Oppføring av svømmebasseng og oppføring av innhegning/ gjerde mot offentlig- og privatveg mot nabo.  
Tiltakshaver: Rune Aschehoug Larsen.  
Ansvarlig søker: Basseng Import Pettersen.

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 27.09.02 fra Basseng Import.

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

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen  
SEKSJON BYGGESAK  
Rune Henriksen  
avdelingsingeniør

Vedlegg:  
Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring.

Kopi med vedlegg:  
Rune Aschehoug Larsen, Joa Alle 11 , 4050 SOLA

Postadr. Besøksadr. Telefon: Telefax: Bankgiro E-post:  
Postb. 99 Rådhusv. 21 51 65 33 00 51 69 56 20 3206.07.00027 epost@sola.kommune.no  
4097 SOLA

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



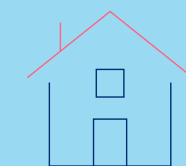
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på <a href="http://proaktiv.no">proaktiv.no</a> eller <a href="http://finn.no">finn.no</a>.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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:**

Joa alle 11, 4055 SOLA. Gnr. 34, bnr. 463, i SOLA kommune, oppdragsnr.: 1220260066  
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

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

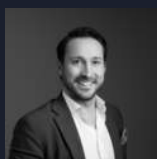
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



**Stephan Michael Erichsen**

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

**PROAKTIV**

**Sola Eiendomsmegling AS**

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