

PROAKTIV



Innholdsrik
familiebolig

med rolig og
barnevennlig beliggenhet

BUKKEBLADVEGEN 14





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- **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

- **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

HÅLANDSMARKA

Innholdsrik enebolig beliggende i attraktivt og familievennlig boligområde - Garasje - 5 soverom



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE

Gnr./Bnr.: Gnr. 21, bnr. 58, i Sola kommune

Prisantydning: 5.750.000,-

Omkostninger: 161.650,-

Totalpris: 5.911.650,-

Kommunale avgifter: 12.298,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

Rom/soverom: 9/5

BRA: 296 m²

BRA-i: 265 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter i pent steinbelagt gårdsrom og romslig garasje. Elbillader montert som medfølger i handelen.

Tomt: 475 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	42	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	126		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



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

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

DIN MEGLER

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

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

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

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

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

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

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

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

Velkommen!

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen!



HÅLANDSMARKA

Kommune: Sola / Område: Ræge

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Hålandsmarka i Sola kommune. Her har man flere lekeplasser i umiddelbar nærhet og barnehage rett over veien.

Det er kort og trygg skolevei til barne- og ungdomskole. Dysjaland Skole (1.-10. klasse) ligger ca. 1,9 km fra.

Boligen ligger nær friarealet Hålandskogen med turveier/lysløype. Flotte strender ligger i gang- og sykkelavstand; Solastranda, Ølberg og Hellestø.

Tjelta, som ligger ca. 2 km fra Hålandsmarka, har dagligvarebutikk, legesenter og bensinstasjon. Der finnes også svømmeanlegg og idrettsanlegg. Hålandsmarka ligger ca. 11 km fra Forus og ca. 8 km fra Sola sentrum.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Hålandsmarka Linje 41, 58, N86	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Stavanger Sola	12 min 🚗
🚗 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	17 min 🚗 11.7 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 🚗 19.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tjelta Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1.6 km
Coop Marked Voll PostNord	9 min 🚗 7.2 km

VARER/TJENESTER

📦 Jærhagen	14 min 🚗
🏪 Sola apotek	12 min 🚗

SPORT

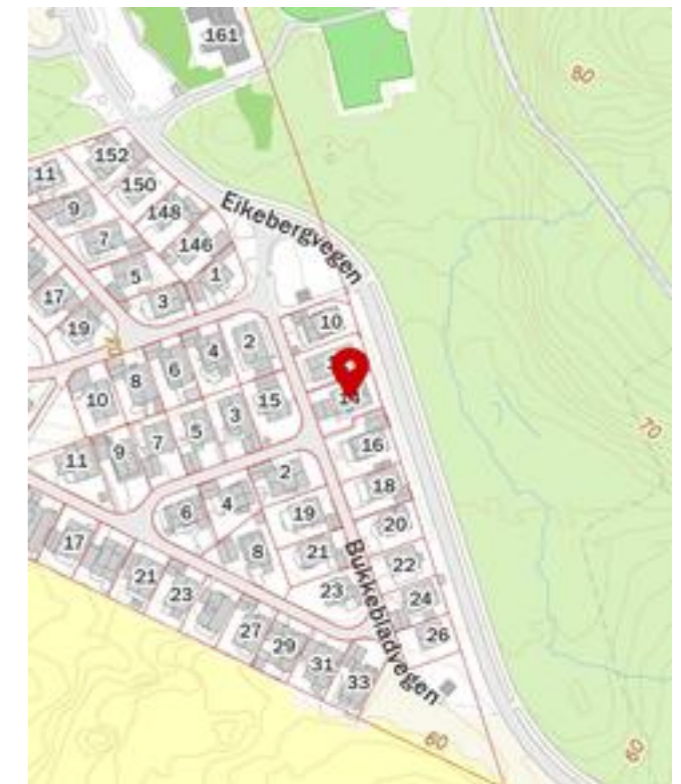
🏀 Hålandsmarka ballbinge Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
🏊 Tjelta idrettsanlegg Fotball, friidrett, sandhåndball	13 min 🚶 1.3 km
🏊 Sport 4 you (Stangeland Arena)	13 min 🚶
🏊 SATS Trim Towers	14 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

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

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



SKOLER

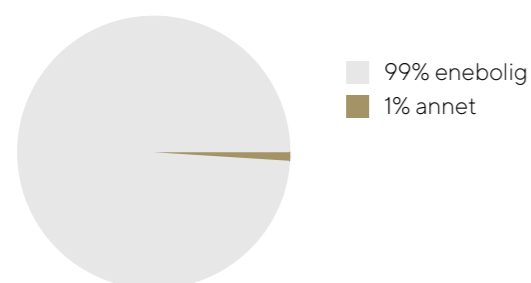
Dysjaland skule (1-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	17 min 10.1 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	16 min 11.1 km

BARNEHAGER

Hålandsmarkå barnehage (1-5 år) 79 barn	3 min 0.3 km
Høgeholen barnehage (1-5 år) 36 barn	13 min 1.3 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL BUKKEBLADVEGEN 14

Vi starter utendørs - det er pent opparbeidede uteområder som strekker seg rundt boligen



dagens krav/anbefalinger.
Laminatgulv kan utbedres lokalt ved behov/ønske.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > 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 synlig slitasje i gulvbelegget, samt sprekker i sveiseskjøten.
Gulvet har motfall mot kjøkkenet - det er ca 5-7 mm målbart motfall.
Det er ingen luftespalte i døren.
Sluket har begrenset tilgjengelighet, da dette er under innredning og vaskemaskin.
Det knirker i gulvet.

Konsekvens/tiltak:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > 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 ikke membran på veggplater med tapet.
Det er ikke synlig membran i sluket, over klemringen, som medfører at gulvet ikke er tett.
Det mangler skruer i klemringen.
Det er ujevnt fall utenfor dusjsjonen.
Det mangler luftespalte i døren.

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

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer - 2
Utvendig > Dører
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg

Bygningsakskyndig
Rogatakt AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Torsdag, 10. desember 2026)

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i pent steinbelagt gårdsrom og romslig garasje. Elbillader montert som medfølger i handelen.

Tomtestørrelse

475 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

Det er gitt 4 stk. TG 3 og 24 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Vinduer - 3
Vurdering av avvik:
Det er råteskader i vinduene.

Konsekvens/tiltak:

Vinduene kan forventes byttet innen 5-10 år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er registrert stedvis gliper i laminatgulvet, mellom bordene.

Det er registrert 24-25 vekt% ved hulltaking, ut mot terreng. Her er det også registrert dampsperre.

Konsekvens/tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren.

Fuktighet i påforet vegger kan føre til vekst av mugg og muggsopp, som ikke bare kan være skadelig for veggens konstruksjon, men også for helsen til de som oppholder seg i bygningen. Muggsopp kan føre til luftveisproblemer og allergiske reaksjoner.

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet i påforetvegg at ytterligere undersøkelse - tiltak er anbefalt. Riving og oppbygging av gulv og vegger under terreng kan ikke utelukkes.

Ved renovering av etasjen, bør vegger og gulv bygges opp iht.

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, toalettrom, 2 stuer, kjøkken, vaskerom, garasje.

2. etasje:

Gang/stue, 4 soverom, bad.

Kjeller:

Gang, bad, badstue, stue, soverom, gang 2, 4 bodere.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 88 kvm

Total BRA: 88 kvm

1. etasje

BRA-i: 100 kvm

BRA-e: 31 kvm

Total BRA: 131 kvm

2. etasje

BRA-i: 77 kvm

Total BRA: 77 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 19 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.

Totalt utgjør dette 16 m² ikke måleverdig areal.

Standard

Bukkebladvegen 14 er en flott enebolig beliggende i et rolig og etablert boligområde på Hålandsmarka. Her bor du naturlig tilbaketrukket, skjermet fra trafikk og støy, samtidig som du befinner deg i nærheten av det meste du skulle trenge for å trives i lang tid.

Her får du en gjennomført bolig med god planløsning, funksjonelle løsninger og pent opparbeidede uteområder.

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

1. etasje:

- Et godt førsteinntrykk med en romslig og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Flis på gulv. Her har man et praktisk gjestetoalett med moderne innredning, oppgradert i 2012 med flislegging av gulv, baderomsplater på vegger, nytt vegghengt toalett, baderomsmøbel og speil med belysning.

- Stuen er romslig med god plass til flere oppholdssoner. Her kan det innredes med flere sittegrupper, tv-seksjon og spisebord av ønsket størrelse. Den praktiske inndelingen skaper en naturlig flyt mellom sonene og gjør allrommet til et naturlig samlingspunkt for hele familien. Egner seg perfekt for sosiale sammenkomster. Peis som gir både varme og

atmosfære på kjølige kvelder. Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir stuen en luftig romfølelse. Eikeparkett på gulv og tidløst fargevalg på vegg.

- Fra tv-stue har man tilkomst til pent opparbeidet uteområde med terrasse, rikelig beplantning og hage som strekker seg rundt boligen. Tilkomst til hage fra terrasse gjør det enkelt å kunne flytte seg etter vær og vind. Med god plass til flere sittegrupper og grill ligger alt til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.

- Romslig kjøkken med lyse, profilerte fronter og rikelig med skap- og benkplate. 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 handelen. Dette inkluderer kjøleskap, stekeovn og platetopp. Oppvaskmaskin er frittstående og medfølger som hovedregel ikke handelen. Fra kjøkken har man tilkomst til praktisk vaskerom med opplegg til vaskemaskin, utslagsvask, benkeplate og god oppbevaringsplass i skap.

2. etasje:

- Romslig stue som kan innredes med både sittegruppe og tv-seksjon. Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig og god romfølelse. Laminat på gulv er gjennomgående i store deler av andre etasje.

- 4 soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og øvrig møblement, samt store vindusflater som gir soverommene et luftig preg. Hovedsoverom av ekstra størrelse, med skyvedørgarderobe.

- Lekker, helfliset bad med varmekabler i gulv, totalrenovert i 2012. Moderne innredet med vegghengt toalett, badekar, speil

med belysning, hel servant og dusjhjørne med foldbar glassvegg. God oppbevaringsplass i baderomsmøbel og skap.

Underetasje:

- Romslig kjellerstue som kan innredes med flere sittegrupper og tv-seksjon. Laminat på gulv. Bi-inngang til underetasje i enden av gang.

- Soverom omgjort fra deler av stuen. Endringen er ikke søknadspliktig, men soverommet tilfredstiller ikke dagens krav.

- Badet har fliser på gulv samt varmekabler som gir økt komfort i hverdagen. Flis på vegg i dusjhjørne. Innredet med toalett, baderomsmøbel og dusjhjørne. Fra badet er det direkte adkomst til tilhørende badstue, perfekt for velvære og avslapning i hverdagen.

- 4 bodere av god størrelse som gir svært gode oppbevaringsmuligheter, perfekt for lagring av sesongutstyr, verktøy og øvrige eiendeler.

Oppvarming

Elektrisk, ved.

Energimerke

Rød E

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Modernisering og påkostninger

Bad i andre etasje ble totalrenovert i 2012. Toalett i første etasje ble oppgradert i 2012. Flislegging av gulv,



baderomsplater på vegger, nytt vegghengt toalett og nytt baderoms møbel med belysning.
Nytt bad og badstu i kjelleretasje. Installasjon av vask, dusj og toalett til allerede installerte rør. Lys i bad og badstu, samt installasjon av badstuovn. Varmekabler lagt ved bygging.
Skiftet kjøkkenvifte i 2026.
Er skiftet 12 vinduer samt terrassedør i huset over en periode på 4-5 år.
Skiftet den liggende kledningen på yttervegg mot vest.
Skiftet vinduer i garasje og ytterkledning på garasjevegg mot sør.





ROMSLIG STUE

Stuen er romslig med god plass til flere oppholdssoner.

Vedovn som gir både varme og atmosfære på kjølige kvelder.







SPISESTUE

Naturlig tilbaketrukket spisestue med plass til spisebord av ønsket størrelse.







GJENNOMTENKTE
LØSNINGER SOM GJØR
HVERDAGEN ENKLERE















FIRE BODER AV GOD STØRRELSE

De fire romslige bodene i underetasjen gir svært gode oppbevaringsmuligheter, perfekt for lagring av sesongutstyr, verktøy og øvrige eiendeler.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.706.139,- for 2025

Formuesverdi sekundær

6.824.557,- 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 salgsoppdragen.

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

12.298,- 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.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukertillatelse datert 24.04.1987.

Det foreligger ikke ferdigattest for bolig eller garasje. Ihht.

midlertidig brukstillatelse manglet følgende arbeid for å gi ferdigattest: Alle kjelleryttervegger skal isoleres. Rekkverk kjellervange. Nedfallsrør fra takrenner må tilkobles drengskommen. Selger har informert om at vilkår i midlertidig tillatelse er oppfylt og at dette er avklart med Sola Kommune. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd. Dersom det ikke foreligger ferdigattest vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen.

Det foreligger godkjente tegninger på boligen, men de stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er gjort endringer på størrelsen av vindu på bad i andre etasje uten at det er foreligger godkjente tegninger på disse endringene.

Overstående endringer av fasade er søknadspliktige tiltak. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. fasadeendring settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Soverom i kjeller er omgjort fra deler av stuen og tilfredsstiller ikke dagens krav til soverom. Endringen er dog ikke søknadspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/21/58:
19.03.1987 - Dokumentnr: 2739 - Bestemmelse om gjerde DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTE KONTRAKT FRA KOMMUNEN
Tomtene har gjerdeplikt for linjene gjennom pkt. 85-515-516 og langs vei, jfr. målebrev.

Grunnboksdato

Mandag, 9. mars 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Boligen ligger innenfor hensynssone H130: Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola (H130)

Det kan ikke utføres bygge- og 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.

Id: 0212
Navn: Hålandsmarka Sør - Omregulering av gangvegareal mellom gnr. 21, bnr. 58 og 60
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02/13/1992 00:00:00

Id: 0089
Navn: Hålandsmarka sør
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02/09/1984 00:00:00

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen 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.

Det ble utført radonmåling i 2009-2010:
Soverom 2. etasje: Årsmiddelverdi 110 Bq/m3
Stue i 1. etasje: Årsmiddelverdi 170 Bq/m3

Adgang til utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 750 000,00 (Prisantydning)

Kjerneinformasjon

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
143 750,00 (Dokumentavgift)

143 750,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
161 650,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 893 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 911 650,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke 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 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

Kjerneinformasjon

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 rettskjøp forsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Marion Fjelberg

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 60 500,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 117 450,00

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, markedsplan 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: Söderberg & 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 - markedsplaner 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.

Kjerneinformasjon

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
13.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE

10 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bukkebladvegen 14	Bukkebladvegen 14	

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?

1987 (nybygg)

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.

Kontinuerlig fra november 1987 til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Fjelberg, Marion

Selger

Opsvik, Knut Arne

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2012

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert bad i andre etasje. Forus Rør var hovedentreprenør for rørlegger, elektriker, murer, tommermann og maler.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Forus Rør, Sonnico (elektro)

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2012

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradert toalett i første etasje. Baderomsplater på vegger, nytt vegghengt toalett, nye baderoms møbler med belysning.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Frøyland Bygg og Rasmussen Elektro

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Flislegging av golv (på toppen av eksisterende golvbelegg)

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

30+

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2



Faglært Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt bad og badstu i kjelleretasje. Installasjon av vask, dusj og WC til allerede installerte rør. Lys bad og badstu, samt installasjon av badstuovn. Varmekabler lagt ved bygging

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Husker ikke

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Gipsplater på vegger, flislegging av dusjområde og golv. Maling av vegger. Bygging og innredning av badstu.

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

1. lekkasje rundt/gjennom ventilasjonshatt på tak. Utbedret.
2. Vanninntrengning under vindu i ark mot sør. Utbedret.
3. Lekkasje rundt soveromsvindu i kjeller. Sannsynligvis grunnet smelting av sno rundt vinduet. Utbedret. Skiftet fuktig panel og stendere.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny takhatt. Skiftet nødvendig treverk etc rundt lekkasjested.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Bob

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2015

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet råtten taklekt på tak/møne. Lagt på møneband. Nye blyplater enkelte steder.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?



Schott Vindu & Hjem

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2012

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet den liggende kledningen på yttervegg mot vest pga råte. Skyldes manglende ventilering bak kledning (byggefeil).

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Skredderbygg

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
2012

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet ytterkledning på garasjevegg mot sør pga råte.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Skredderbygg

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**
2013

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet 4 av 5 glass i karnapp i stue pga dugg. (3 i 2013 og ett i 2024)

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Pilkington og Sandnes Glass

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**



2012

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Skiftet tilsammen 12 vinduer samt terrassedør i huset over en periode på 4-5 år.

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Gunnars Snekkerservice, Faktabygg, Johnsen & Jensen

4.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.7.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**
 2023

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Skiftet vinduer i garasje.

4.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Byggservice

4.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se tidligere punkt om lekkasje rundt kjellervindu. Ellers ingen fukt.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Side 5



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
 2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Ny kurs for stekeovn i kjøkkenet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Rasmussen Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
 2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Ny kurs for billader

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 E-Tech

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
 2021

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Skiftet til automatsikringer

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 E-Tech

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

Side 6



2022

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Tilsyn fra Lnett

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 LNett

10.4.6 **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

Spesifiser hvilken type

Septiktank installert ved bygging av hus ihht krav. Ikke i bruk etter ca 1990.

- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 13.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

- 13.1.2 **Årstall**
 1995

- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Omtrentlig årstall. Bypass av septiktank (ikke behov eller krav lenger).

- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Husker ikke

- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 7



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**
 2024

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

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Rens og vedlikehold av Villaventanlegg (rør og vifte). Også gjort i 2016. Skiftet kjøkkenvifte (2026).

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Villa Ventilasjon Rens

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ikke relevant for denne boligen.

- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Side 8

**Planer og godkjenninger****23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Mangler endelig brukstillatelse. Vilkår i midlertidig tillatelse oppfylt. Avklart med Sola Kommune. Usikker på om endring av vindusstørrelse på bad i andre etasje krever godkjenning.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja Nei**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

30+

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Usikker på om bad i kjeller faller inn under dette. Rørøpplagg og elektrisk var forberedt ved bygging av huset. Usikker på om dette var søknadspliktig på det tidspunktet (ca. 1992). Se for øvrig annet sted om hva som ble gjort av arbeid.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Se tidligere beskrivelse under våtrom.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig**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?**

2009-2010.

Soverom 2. etasje: Årsmiddelverdi 110 Bq/m³Stue i 1. etasje: Årsmiddelverdi 170 Bq/m³**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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 9

**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:**

1. Ca. 1992 ble det oppdaget skjevhet i stuegulv i punkt mellom stue/gang/tv-stue. Viste seg å skyldes konstruksjonsfeil som gjorde at dette punktet måtte jekkes opp ca. 5 cm. Det ble satt inn stålbjelker i området bak sikringsskap i kjeller. Ingen ytterligere bevegelser siden dette.
2. Under renovering av bad i 2012 ble det satt inn 4 nye vinduer fra Gilje. 2 på bad og 2 på soverommene mot øst. Ref. rapporterte råteproblemer i vindu fra denne leverandoren rundt dette tidspunkt. Ingen råte observert hittil.
3. To dører i kjellergang er noe vindskeive/tege.
4. Vindu i trappeoppgang lar seg ikke åpne.
5. Utekran mot øst virker ikke.
6. Treg sidedør i garasje/rustne hengsler.
7. Laminatgulv i kjellerstue har et par sprikende punkter.

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 95605004

Side 10

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Opsvik, Knut Arne	2025-12-10	Fjelberg, Marion	2025-12-10
Identification		Identification	
 Opsvik, Knut Arne		 Fjelberg, Marion	

Egenerklærings skjema

Signed by:

Opsvik, Knut Arne	10/12-2025	BANKID
Fjelberg, Marion	15:13:25	BANKID
	10/12-2025	
	15:08:54	



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

Tilstandsrapport



Enebolig

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE

SOLA kommune

gnr. 21, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 20484-2798

Eiendomsverdi ref nr: WU7001

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



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

Rogatakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@rogatakst.no

920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 2 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 3 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 4 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1987 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, 3 stuer, 3 våtrom, 5 soverom 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 parkeringsplasser, innkjørsel, garasje uteområder og gressplen.

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: 1987

UTVENDIG [Gå til side](#)
Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekingen 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, dobbelfalset kledning. Det er også felt med stående kledning. Den ene veggen er byttet opp til den stående kledningen, ifølge eier.

Boligens takform er halvvalm. Taket er bygget opp av sperr og dragere. Konstruksjonen er isolert ned mot boligen. Det er et loft over 2. etasje. Loftet er ventilert via luftespalter.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er av forskjellig årstall:

1. etasje:
2 vinduer fra 2016.
2 vinduer fra 2012.

2. etasje: 4 vinduer fra 2014, 4 vinduer fra 2012, Det er 5 vinduer i kjelleren samt 3 vinduer i 1. etasje, med 2-lags glass. Vinduene er fra byggeår. Det er 4 vinduer på stuen i 1. etasje, fra byggeår. Vinduene har fått montert nyere glass, hvorav 1 av vinduene har

glass fra 2024. Vinduene har 2-lags glass.

Boligen har en kjellerdør fra byggeår, med 2-lags glass. Hoveddøren og bi-inngangsdøren er av tre, og er fra byggeår. Det er også en terrassedør, med 2-lags glass, fra 2014.

Det er en terrasse utenfor stuen i 1. etasje, på 19m². Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

Det er en stedstøpt betongtrapp ned til kjelleren. Trappen har et sluk i bunnen. Det er montert et rekkverk øverst, rundt trappen.

INNVEDIG [Gå til side](#)

1. etasje flis på gangen og parkett på resterende rom. Parketten er slipt. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det takess.

2. etasje har laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det takess.

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

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår. Det er en vedovn i stuen i 1. etasje. Sotluken er plassert i kjelleren.

Hele kjelleren er delvis under terreng. Det er laminatgulv og beleg. På veggene er det veggplater med tapet, samt umalt gips. I taket er det panel. Etasjen har ventilering via veggventiler.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene, fra byggeår. Trappen har åpne trinn. Det er montert rekkverk og håndløper. Trappen er slipt og malt.

Innvendig har boligen malte, profilerte dører. Alle dørene er av nyere dato, bortsett fra dør mellom kjøkken/vaskerom, kjøkken/stue, stue/gang samt 4 kjellerdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet er fra byggeår. Det er beleg på gulvet, veggplater med tapet og takess i taket. Rommet har innredning med skap og benkeplate, samt utslagsvask. Det er også opplegg til vaskemaskin her. Det er avtrekk i taket koblet til villaventanlegget.

Bad 2. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket. Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegg. Det er også et frittstående badekar. Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget.

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 5 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Bad kjeller:
Badet er fra 1990-tallet. Det er flis på gulvet, samt varmekabler. På veggene i dusjsonen er det flis. Resterende vegger har malt tapet. I taket er det panel. Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med dusjkant og vegger. Det er ventilering via avtrekk i taket, som er koblet til villaventanlegget.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår. Det er malte, profilerte fronter. Frontene er lakkert i ettertid. Benkeplaten er av laminat. Denne er fra 2013. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og frittstående oppvaskmaskin. Det er parkett på gulvet, veggplater med tapet på veggene og takess i taket. Kjøkkenet har flis som backsplash. Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Eier opplyser at denne er av nyere dato.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Badstuen er fra 1990-tallet. Det er panel på veggene, betonggulv og panel i taket. Rommet har 3 ventiler.

Toalettrommet er fra byggeår, men er oppgradert rundt 2013. Det er flis på gulvet. Det er baderomsplater på veggene og takess i taket. Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett. Det er et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber. Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger ved oppgradering av bad/toalettrom. Hovedstoppekransen er plassert på boden i kjelleren. Her er det også montert en vannmåler.

Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmtvannsbereider på 200 liter. Berederen er fra høsten 2025, og er plassert på den ene boden i kjelleren. Det er et sluk i gulvet i rommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med oppgraderinger utført de senere år. Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på gangen i kjelleren. Eier har fremvist dokumentasjon på utførte oppgraderinger, fra 2020, 2021, 2013 og 2012. Eier har hatt kontroll fra Lnett i 2022.

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 6 av 33

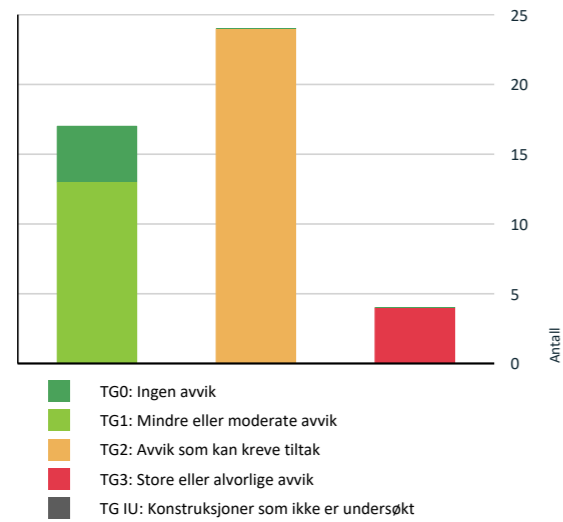
Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

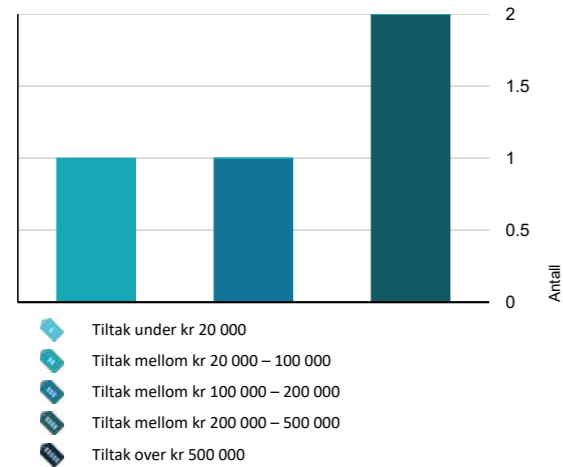


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 7 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- 1 Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2 [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2 [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 8 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

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

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekingen er fra byggeår. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår. Eier har lagt mønebånd de senere år, for økt sikkerhet mot lekkasjer.

Vurdering av avvik:

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

Det er en sprukket panne utenfor badet i 2. etasje. Det er også påbegynnende slitasje i flere stein

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

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 taktekingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekingen 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 taktekingen og undertak nærmer seg.



TO 2 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.

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 9 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- 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.

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 taktekingen bør takrennene også skiftes.

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

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning. Det er også felt med stående kledning. Den ene veggen er byttet opp til den stående kledningen, ifølge eier. Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påbegynnende slitasje i malingen til boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligens kledning anbefales behandlet og malt for økt levetid.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligens takform er halvvalm. Taket er bygget opp av sperr og dragere. Konstruksjonen er isolert ned mot boligen. Det er et loft over 2. etasje. Loftet er ventilert via luftespalter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Flere av luftespaltene er klemt. Det er begrenset ventilering av loftet.

Det er flere misfarginger etter inndrev i sutakspaltene og i treverket på loftet - men ingen aktiv fukt er registrert.

Skråtakene er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Det er ikke registrert utvendige luftespalter til takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 10 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.

Fra 1980-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen bør sjekkes jevnlig frem til taktekingen byttes, for inndrev og lekkasjer - gitt tilstanden til taktekingen.

TO 3 Vinduer - 3

Beskrivelse

Det er 4 vinduer på stuen i 1. etasje, fra byggeår.
Vinduene har fått montert nyere glass, hvorav 1 av vinduene har glass fra 2024.
Vinduene har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader i vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene kan forventes byttet innen 5-10 år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er av forskjellig årstall:

1. etasje:
- 2 vinduer fra 2016.
- 2 vinduer fra 2012.

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 11 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

2. etasje: 4 vinduer fra 2014, 4 vinduer fra 2012,



Påegynnende slitasje i maling.



Påegynnende slitasje i maling.

TO 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Det er 5 vinduer i kjelleren samt 3 vinduer i 1. etasje, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er også slitasje i pakningene til vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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.



TO 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har en kjellerdør fra byggeår, med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er en luftlekkasje i døren, i øvre hjørne.

Det er utvendig slitasje i døren, samt i pakningene til glasset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 12 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Utendig vedlikehold anbefales gjennomført for økt levetid.
Nye pakninger kan monteres for å hindre trekk.
Døren kan forventes byttet innen 5-10 år.

TO 1 Dører - 2

Beskrivelse

Hoveddøren og bi-inngangsdøren er av tre, og er fra byggeår.
Det er også en terrassedør, med 2-lags glass, fra 2014.



Påbegynnende malingslitasje

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse utenfor stuen i 1. etasje, på 19m².
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en stedstøpt betongtrapp ned til kjelleren.
Trappen har et sluk i bunnen.
Det er montert et rekkverk øverst, rundt trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløpere i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.



Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 13 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje flis på gangen og parkett på resterende rom. Parketten er slipt. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det takess.

2. etasje har laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det takess.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje: 2 cm. Det er målt på stuene.
2. etasje: 1,8 cm. Det er målt på stuen og soverom 1.
- Kjeller: 1 cm. Det er målt på stuen og gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TO 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger de siste 5 årene, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger de siste 5 årene, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er en vedovn i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 14 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er laminatgulv og beleg. På veggene er det veggplater med tapet, samt umalt gips. I taket er det panel.
Etasjen har ventilering via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er avvik:

Det er registrert stedvis gliper i laminatgulvet, mellom bordene.

Det er registrert 24-25 vekt% ved hulltaking, ut mot terreng. Her er det også registrert dampsperre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren.

Fuktighet i påforet vegger kan føre til vekst av mugg og muggsopp, som ikke bare kan være skadelig for veggens konstruksjon, men også for helsen til de som

oppholder seg i bygningen. Muggsopp kan føre til luftveisproblemer og allergiske reaksjoner.

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet i påforetvegg at ytterligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.

Riving og oppbygging av gulv og vegger under terreng kan ikke utelukkes.

Ved renovering av etasjen, bør vegger og gulv bygges opp iht. dagens krav/anbefalinger.

Laminatgulv kan utbedres lokalt ved behov/ønske.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene, fra byggeår.

Trappen har åpne trinn.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Trappen er slipt og malt.

1 TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, profilerte dører. Alle dørene er av nyere dato, bortsett fra dør mellom kjøkken/vaskerom, kjøkken/stue, stue/gang samt 4 kjellerdører.

Vurdering av avvik:

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

Flere dører tar i karm, både i 2. etasje og i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

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

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 15 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.

Det er beleg på gulvet, veggplater med tapet og takess i taket.

Rommet har innredning med skap og benkeplate, samt utslagsvask. Det er også opplegg til vaskemaskin her.

Det er avtrekk i taket koblet til villaventanlegget.

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 synlig slitasje i gulvbelegget, samt sprekker i sveiseskjøten.

Gulvet har motfall mot kjøkkenet - det er ca 5-7 mm målbart motfall.

Det er ingen luftespalte i døren.

Sluket har begrenset tilgjengelighet, da dette er under innredning og vaskemaskin.

Det knirker i gulvet.

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: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er tatt hull inne på vaskerommet, under vasken.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2012, og er oppgradert av Forus Rør.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling - 2

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 16 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.

Ved normal bruk av badekaret er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet, samt varmekabler. Dørterskelen/membranoppbretten er. 2 cm over flis. Det er 1:100-fall på gulvet, mot slukene.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt under badekaret. Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



2. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 17 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegg. Det er også et frittstående badekar.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra 1990-tallet. Det er flis på gulvet, samt varmekabler. På veggene i dusjsonen er det flis. Resterende vegger har malt tapet. I taket er det panel. Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med dusjkant og vegger. Det er ventilering via avtrekk i taket, som er koblet til villaventanlegget.

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 ikke membran på veggplater med tapet.
- Det er ikke synlig membran i sluket, over klemringen, som medfører at gulvet ikke er tett.
- Det mangler skruer i klemringen.
- Det er ujevnt fall utenfor dusjsonen.
- Det mangler luftespalte i døren.

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 18 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

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



KJELLER > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er sjekket for fukt via inspeksjonsluke på soverommet, inn mot dusjsonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning - 2

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er et knust hjørne på koketoppen.
Det er en sprukket flis ved den ene stikkontakten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Koketopp og flis kan byttes ved behov/ønske.

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 19 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er malte, profilerte fronter. Frontene er lakkert i ettertid.
Benkeplaten er av laminat. Denne er fra 2013.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og frittstående oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, veggplater med tapet på veggene og takess i taket. Kjøkkenet har flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Eier opplyser at denne er av nyere dato.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår, men er oppgradert rundt 2013.
Det er flis på gulvet.
Det er baderomsplater på veggene og takess i taket.
Rommet har en veggengt vask og et veggengt toalett.
Det er et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at rommet får sirkulert ut luften, og får varm tilluft fra boligen.

KJELLER > BADSTUE

1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen er fra 1990-tallet.
Det er panel på veggene, betonggulv og panel i taket.
Rommet har 3 ventiler.

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 20 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

KJELLER > BADSTUE

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuovnen er fra 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår, med stedvise oppgraderinger ved oppgradering av bad/toalettrom.
Hovedstoppekranen er plassert på boden i kjelleren.
Her er det også montert en vannmåler.

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.



Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 21 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

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

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra høsten 2025, og er plassert på den ene boden i kjelleren.
Det er et sluk i gulvet i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere over 1500W skal kobles direkte og uten bruk av støpsel etter dagens krav.



Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 22 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med oppgraderinger utført de senere år. Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på gangen i kjelleren. Eier har fremvist dokumentasjon på utførte oppgraderinger, fra 2020, 2021, 2013 og 2012. Eier har hatt kontroll fra Lnett i 2022.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget. Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst. Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er: Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligens anlegg er 38 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 23 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
 3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
 4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser at boligen står på fjell, slik at byggegrunnen antas å være stabil.

TO 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår. Det er drenerør, drenerende masser og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det mangler klemlist på grunnmursplasten. Grunnmursplasten er avsluttet under terreng. Det er registrert høyt fuktnivå i kjelleren, ved hulltaking, som er et tegn på avvik ved dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
 - Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.
 - Ved utbedring av dette må grunnmursplasten med klemlist avsluttes over bakkenivå.

Når dreneringsystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger. Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.



Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 24 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

1 TG 2 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/1990.

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.

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Standard

Garasjen er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger. Garasjen har enkel standard.

Vedlikehold

Det er behov for normalt fremtidig vedlikehold.

Beskrivelse

Garasjen er fra 1987.

Det er betonggulv med oppkant. Det er noe riss i gulvet.

Ytterveggene er av bindingsverk. Innvendig er det ubehandlet gips. Her er det stedvise merker på gipsen.

Utvendig fasade består av liggende kledning. Veggene med vinduer har ny kledning, ifølge eier.

Det er en automatisk aluminiumsport av nyere dato, samt sidedør og 2 vinduer. Døren er slitt og stri. Vinduene er av nyere dato.

Takformen er saltak, og er bygget opp av takstoler. Utvendig er det betongtakstein på taket.

Nedløp, beslag og takrenner er av plast.

Garasjen har innlagt strøm.

Det er noe begrenset ventilering av garasjen.

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

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

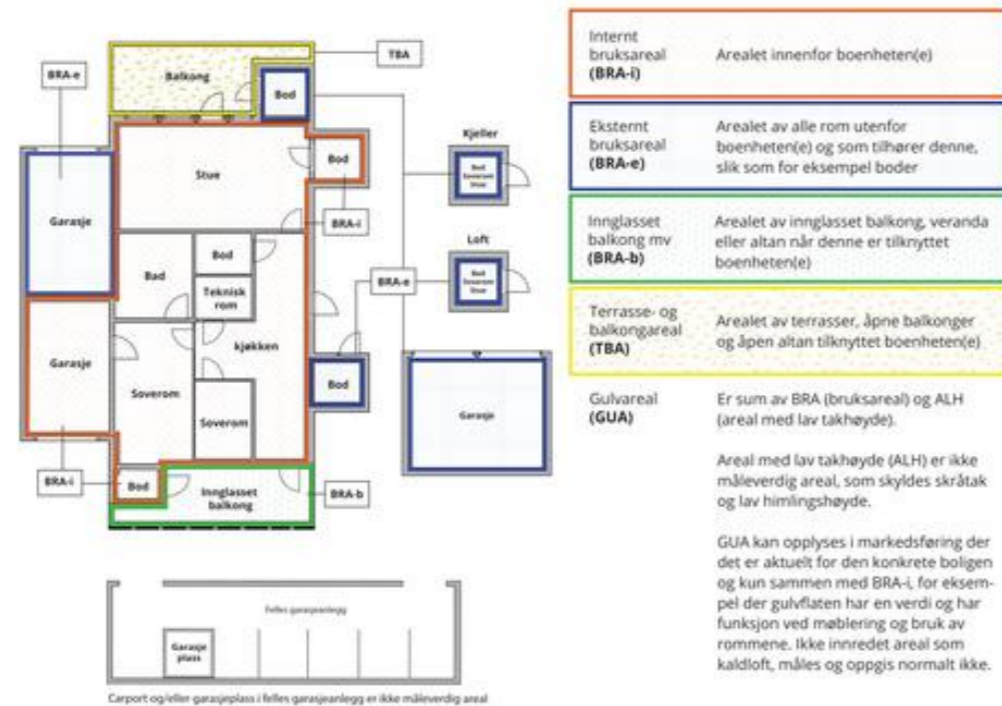
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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	100			100	19		100
2. etasje	77			77		16	93
Kjeller	88			88			88
SUM	265				19	16	281
SUM BRA	265						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, toalettrom, stue, stue 2, kjøkken, vaskerom		
2. etasje	Gang/stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Kjeller	Gang, bad, badstue, stue, soverom, gang 2, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringskjemaet for nærmere informasjon.

Det er opplyst at det er utført malertjenester, skiftet glass i stuevindu samt montert elbil-lader.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig med rømningsveier fra kjelleren, da vinduene er for små, og for høyt oppe på veggen.

Kjelleren har ikke tilstrekkelig med dagslysflate iht. dagens krav.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet 2 vinduer i garasjen.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	224	41
Garasje	0	31

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 29 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Marion Fjelberg	Kunde
	Knut Arne Opsvik	Medselger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	21	58		0	475.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bukkebladvegen 14

Hjemmelshaver

Fjelberg Marion

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om gjerde fra 1987.

Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.12.2025	Gjennomgått utskrift av egenerklæring på befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 30 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 31 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
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 dampsperrer 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.

Oppdragsnr.: 20484-2798

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 32 av 33

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE
Gnr 21 - Bnr 58
1124 SOLA

Rogatakt 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

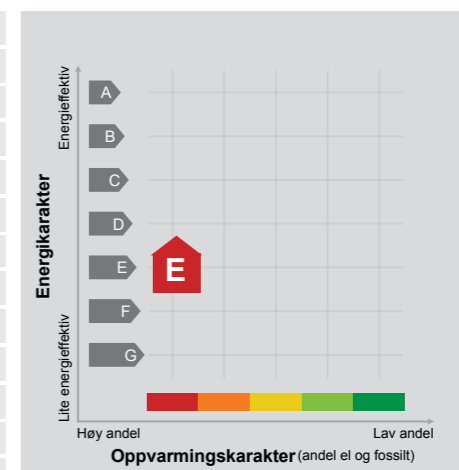
PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.



Adresse	Bukkebladvegen 14
Postnummer	4053
Sted	RÆGE
Kommunenavn	Sola
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	9269673
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236722
Dato	17.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister

- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer

- Montere automatikk på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	265
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plottet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 utendørs**Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

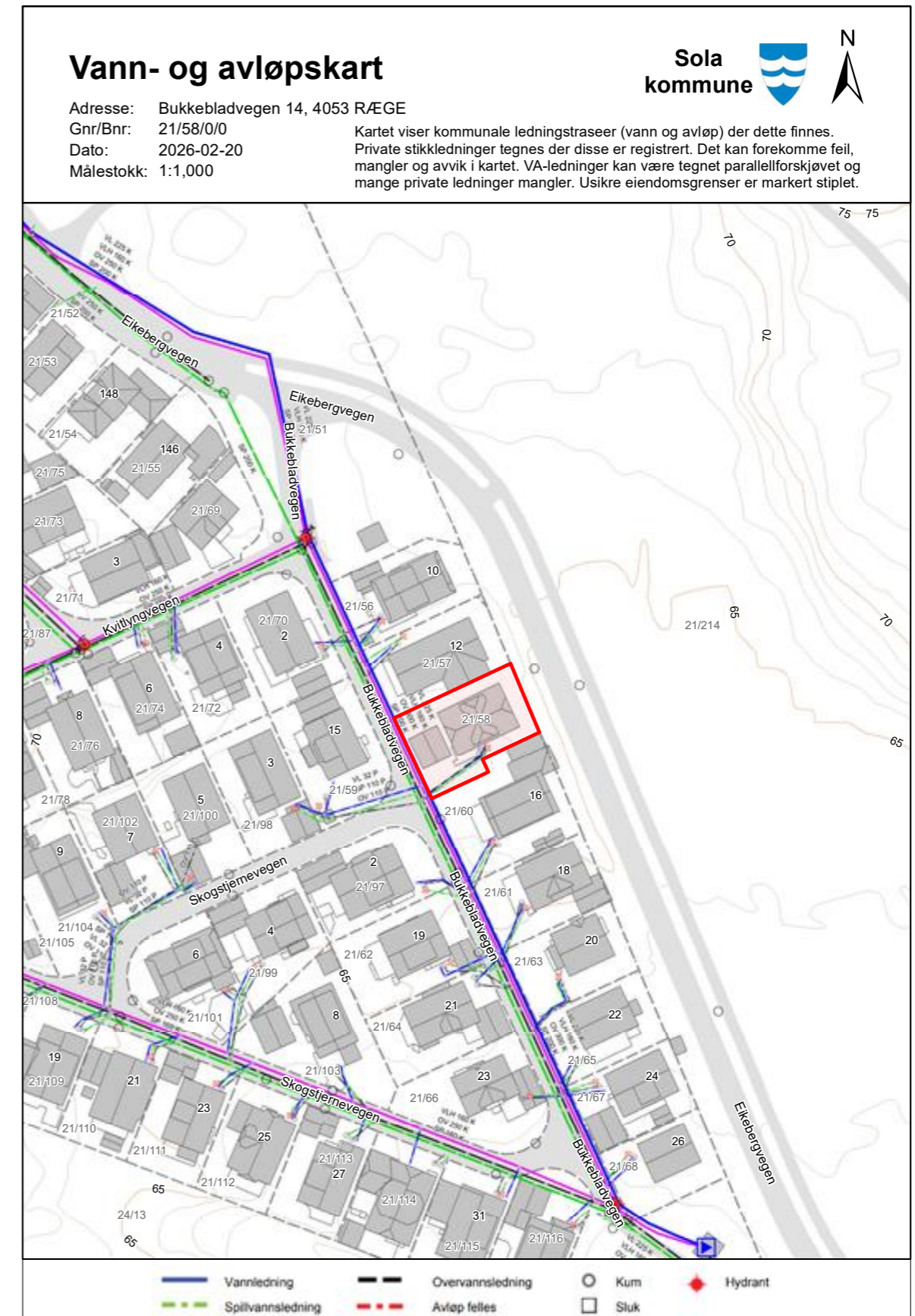
Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

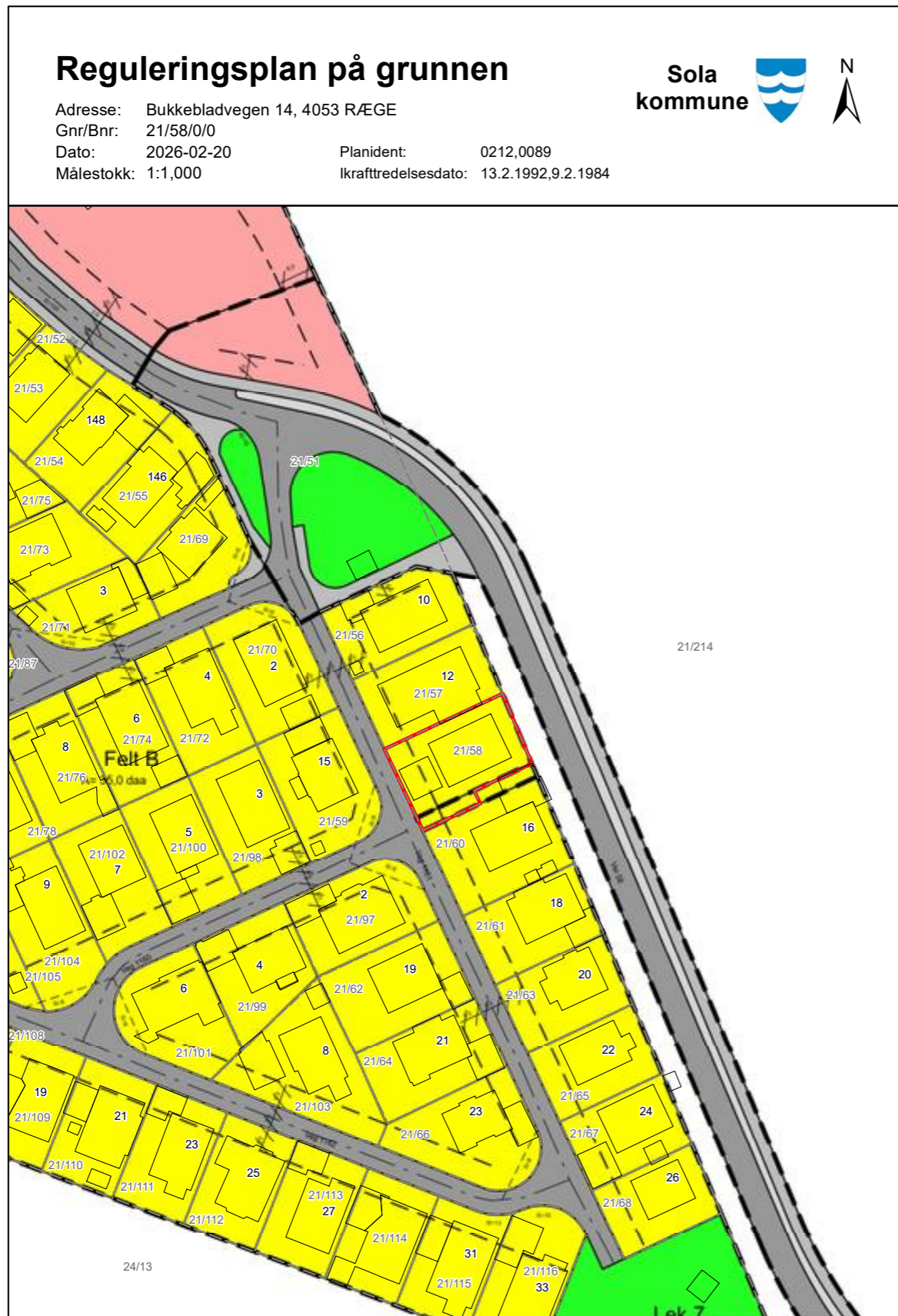
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak 21: 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.







1 Tegnforklaring reguleringsplan



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	[Orange]
Boligbebyggelse	[Yellow]
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	[Light Yellow]
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	[Yellow-Orange]
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	[Yellow]
Garasjeanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	[Yellow-Orange]
Fritidsbebyggelse	[Light Orange]
Fritidsbebyggelse-frittliggende	[Light Orange]
Fritidsbebyggelse-konsentrert	[Light Orange]
Fritidsbebyggelse-blokk	[Light Orange]
Kolonihage	[Light Orange]
Sentrumsformål	[Dark Orange]
Kjøpesenter	[Purple]
Forretninger	[Light Purple]
Offentlig eller privat tjenesteyting	[Pink]
Barnehage	[Pink]
Undervisning	[Pink]
Helse-/omsorgsinstitusjon	[Pink]
Kulturinstitusjon	[Dark Orange]
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	[Pink]
Administrasjon	[Pink]
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	[Pink]
Fritids- og turistformål	[Blue-Gray]
Utleiehytter	[Blue-Gray]
Formøylespark eller tempark	[Blue-Gray]
Campingplass	[Blue-Gray]
Leirplass	[Blue-Gray]
Råstoffutvinning	[Brown]
Steinbrudd og masseuttak	[Brown]
Næringsbebyggelse	[Purple]
Kontor	[Purple]
Hotell/overnatting	[Purple]
Beverting	[Purple]
Industri	[Purple]
Lager	[Purple]
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	[Purple]
Annen næring	[Purple]
Idrettsanlegg	[Green]
Skianlegg	[Green]

Skiløypetrase	[Green]
Idrettsstadion	[Green]
Nærmiljøanlegg	[Light Green]
Golfbane	[Light Green]
Motorsportanlegg	[Green]
Skyttebane	[Green]
Andre idrettsanlegg	[Light Green]
Andre typer bebyggelse og anlegg	[Orange]
Godsterminal	[Orange]
Godslager	[Orange]
Energianlegg	[Orange]
Fjernvarmeanlegg	[Orange]
Vindkraftanlegg	[Orange]
Vann- og avløpsanlegg	[Orange]
Vannforsyningsanlegg	[Orange]
Avløpsanlegg	[Orange]
Renovasjonsanlegg	[Orange]
Øvrige kommunaltekniske anlegg	[Orange]
Telekommunikasjonsanlegg	[Orange]
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	[Orange]
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	[Orange]
Uthus/naust/badepus	[Orange]
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	[Orange]
Uteoppholdsareal	[Green]
Lekeplass	[Green]
Gårdsplass	[Green]
Parselhage	[Green]
Annet uteoppholdsareal	[Green]
Grav- og urnelund	[Purple]
Krematorium	[Purple]
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	[Purple]
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	[Diagonal Stripes]
Bolig/forretning	[B/F]
Bolig/forretning/kontor	[B/F/K]
Bolig/tjenesteyting	[B/T]
Bolig/kontor	[B/K]
Forretning/kontor	[F/K]
Forretning/kontor/industri	[F/K/I]
Forretning/industri	[F/I]
Forretning/kontor/tjenesteyting	[F/K/T]
Forretning/tjenesteyting	[F/T]
Næring/tjenesteyting	[N/T]

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	
Trasé for sporveg/forstadsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - 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	

Trasé 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/avlledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/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	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
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	
Ferdseil	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og bileid	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låsettingsplasser	
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	
RpDetaljeringsSone	

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	

RpJuridiskLinje	Symbol
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevaras	
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	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



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

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Bokstuebebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretnings
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (lirio, teater mv.)
- Offentlig administrativt bygg
- Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
- Allmenntilleggsformål barnehage
- Allmenntilleggsformål undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilleggsformål institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilleggsformål kirke
- Allmenntilleggsformål forsamlingslokale (prebeter mv.)
- Allmenntilleggsformål administrasjon
- Områder for hærberger og beveringsstader
- Huset med tilhørende anlegg
- Bevering
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

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

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for panelhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørefelt
- Gate med fortau
- Annen veggvann
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

FRØMOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- FRØMOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Sikleppe
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Lærplass
- Annet frøområde
- Frøområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Rejattabane
- Annet frøområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyopningsanlegg (høyopnings-, transformatorstasjon, løslingsstasjon)
- Skytebane
- Idrettslig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

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

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkleie i industristrøk

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

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangvei
- Felles parkeringsplass
- Felles leieareal for barn
- Felles gåstie
- Fellesareal for garasjer
- Felles grunntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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

- FORNYELSESMOMRÅDER
- Campingplass
- Fritidsområde (på land)
- Fritidsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Griffbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnan
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Drivingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret
- Område for anlegg for drift av radionavigasjonsutrustning utenfor flyplass
- Fiskebruks
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Friskitzone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvarnsmagasin
- Heddsgekket for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernområde
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og massettak
- Andre områder for særskilte teningsgrupper
- Område for reindrift
- Felstyreanlegg
- Handelsgarbarer
- Område for særskilt anlegg
- Taubeane
- Fornylingspark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

KOMBINERTE FORMÅL

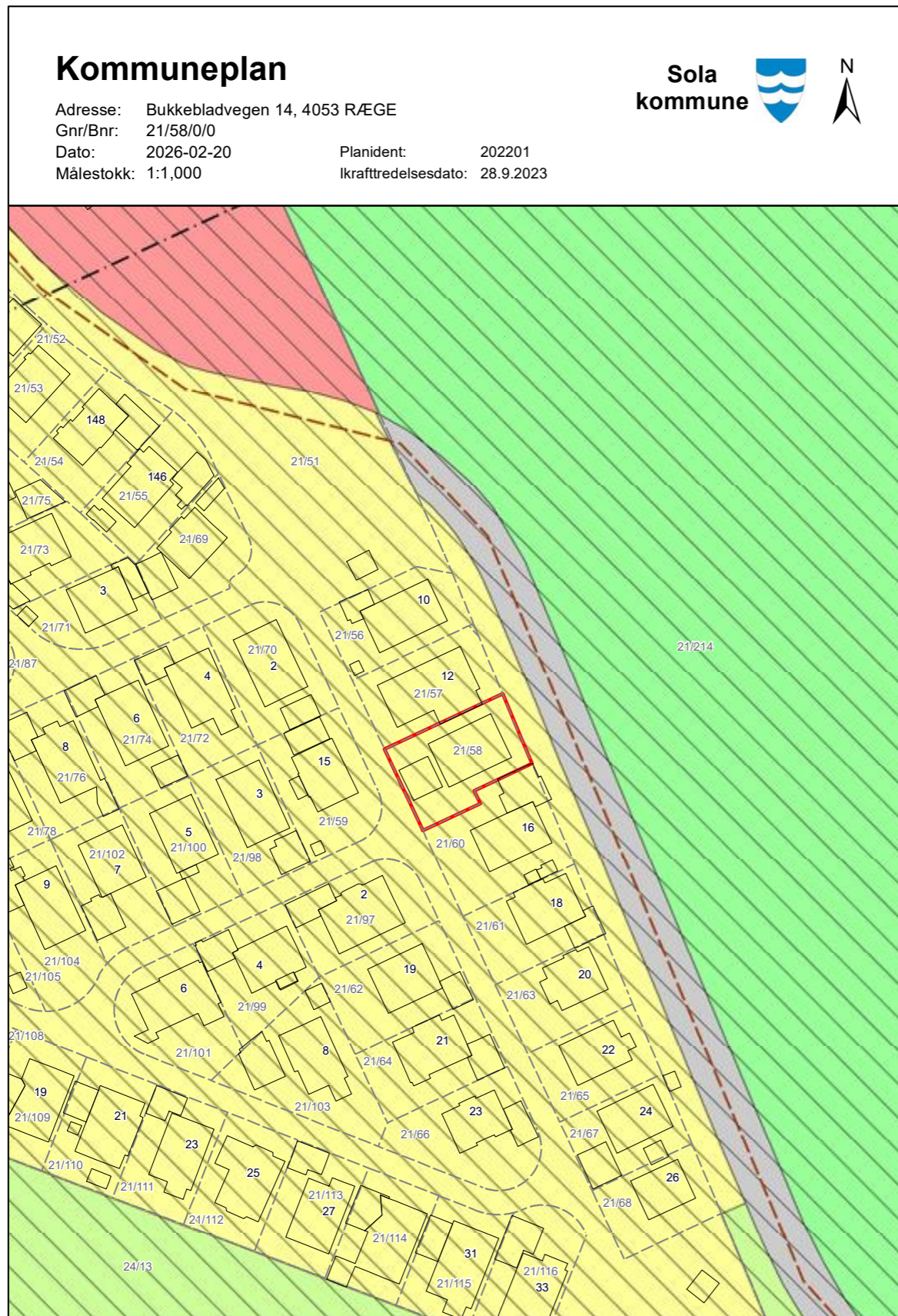
- Bolig / Forretnings
- Bolig / Forretnings / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretnings / Kontor
- Forretnings / Kontor / Industri
- Forretnings / Industri
- Forretnings / Kontor / Offentlig
- Forretnings / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilleggsformål
- Vannvernområde (Bevering / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rakkeleiebestemmelse
- Hedrettslig trafikkområde
- Utrykket formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan fargegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsegrense
- Reguleringsplan rekkeleiegrense

Reguleringsformål

- 500 - Faresområde
- 510 - Høyopningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Idrettslig opplag ut
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Friskitzone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvarnsmagasin
- 646 - Heddsgekket for drikkevann
- 660 - Bevaringsområde
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområde
- 991 - Fornylingsparkleie
- 992 - Hedrettslig trafikkområde



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	Linjesymbol	Symbol
KpFareSone	H330_4		KpGrense	— — — — —
KpSikringSone	H290_1		KpArealGrense	— — — — —
KpStøySone			KpFareGrense	
KpInfrastrukturSone			KpSikringGrense	
KpGjennomføringSone			KpStøyGrense	
KpAngittHensynSone	H570_2		KpAngittHensynGrense	— — — — —
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2	KpGjennomføringGrense	
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)		KpInfrastrukturGrense	
			KpBåndleggingGrense	
			KpDetaljeringGrense	
			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 ¹⁾	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
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: 09.02.1984

Dato for siste endring: 26.09.1988

Detaljregulering for Hålandsmarka sør

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0089

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist innenfor reguleringsgrensen.

Området reguleres til følgende formål:

BOLIGBEBYGGELSE
 OFFENTLIG BEBYGGELSE (Grendehus, barnehage)
 FORRETNINGSBEBYGGELSE
 TRAFIKKOMRADE
 FRIOMRADE
 FELLES PRIVAT ATKOMSTVEG FOR FLERE EIENDOMMER

§1 BOLIGBEBYGGELSE

- a) I område A,B og C kan det oppføres frittliggende boliger i inntil to etasjer med tilhørende anlegg, så som garasjer, uthus m.v. Bebyggelsen skal, så langt mulig, plasseres som vist på plankartet. Møneretningen skal legges i husets lengderetning. Boligbygg kan oppføres med brutto grunnflate inntil 1/4 av tomtens nettoareal, eksklusiv garasje.
- Område C kan ikke utbygges før det foreligger tomtedelingsplan som viser husplassering, tomtegrenser, byggegrenser og interne veier, parkeringsplasser og friarealer m.v. Tomtedelingsplanen skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m i felt B og ikke over 4,5 m i felt A, C1 og C2 målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 m i felt B og ikke over 8,0 m i felt A, C1 og C2 målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Takoppbygg tillates bare i 50% av takflatens lengderetning. Større takoppbygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende fratakoppbyggets gesims.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 09.02.1984
Dato for siste endring: 26.09.1988

- c) Garasje inklusiv eventuell bod, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m².
- Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
- Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres sammen med dette.
- For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.
- Bygningsrådet kan tillate at garasje og boder oppføres med takutstikk inntil 1,0 m fra regulert gatekant på kommunale og private veier, dersom det etableres frisikt i en høyde av 0,5 m over vegnivå mellom garasje og vegkant og i en sone målt 15 m foran garasjeport langs veien og 5 m inn i avkjørsel målt ved garasjeport. Garasje skal i slike tilfeller ikke bygges med garasjeport ut mot gate.
- Garasje og boder kan plasseres med vegg i nabogrense selv om de oppføres som tilbygg til bolighuset og forøvrig innenfor rammen av byggeforskriftene.
- Dersom det etableres hybel/leilighet i tillegg til hovedleilighet i et bolighus, skal det avsettes plass for dobbel garasje pluss 1 biloppstillingsplass, alternativt 2 biloppstillingsplasser pluss garasje.
- d) Boligene skal gis adgang til det underordnede ledd i vegsystemet. Til hovedsamleveg skal det bare etableres avkjørslet der dette er vist på plankartet. Forøvrig skal hovedsamlevegen være fasadefri.

§2 FORRETNINGS- OG KONTORBEBYGGELSE

- a) I området kan det oppføres forretningsbebyggelse i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal maksimum være 0,35.
- b) Bestemmelser om gesims- og mønehøyder og takoppbygg gjelder som for boligbebyggelse. (§1b)
- c) Det kan tillates etablert leilighet/bolig i forretningsbyggets 2. etasje. Forøvrig tillates ikke boliger.
- d) Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan for hele området godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningens plassering, etasje, høyde, takform
 - eksisterende og fremtidig terreng

Side 2 av 4 Detaljregulering for Hålandsmarka sør

PlanID 0089

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 09.02.1984
Dato for siste endring: 26.09.1988

- parkeringsplasser
 - interne gangveger/-stier/trapper
 - lekeareal
 - areal/område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
 - Eventuelle forstøtningsmurer
- e) Materialbruk og utforming av forstøtningsmurer, skilt, reklameoppsett må godkjennes av bygningsrådet.
- Den ubebygde del av tomta tillates ikke nytt til lagring. Den ubebygde del av tomta skal opparbeides på en parkmessig og tiltalende måte.
- Forretningen skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² gulvflate samt nødvendig plass for av- og pålesing av varer etter bygningsrådets skjønn.
- Parkeringsplassen m.v. skal etableres samtidig med utbyggingen av forretningstomten. Bygningsrådet kan skjerpe eller lempe på disse krav, dersom spesielle forhold tilsier det.
- f) Forretningsarealet tillates ikke inngjerdet. Forretningen skal anlegges med inngangsfasader mot det underordnede ledd i vegsystemet.

§3 OFFENTLIG BEBYGGELSE

- a) I området kan det oppføres bygg i inntil 2 etasjer.
- b) Bygningsrådet skal godkjenne bygningens plassering, utforming, takvinkel og takform. Utnyttelsesgraden skal godkjennes av bygningsrådet, men skal ikke overstige u=0,35.
- Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon
- c) Bestemmelser om gesims- og mønehøyder og takoppbygg gjelder som for boligbebyggelse (§1b).
- d) De ubebygde deler av området skal opparbeides på en parkmessig og tiltalende måte. Det skal avsettes og opparbeides nødvendig parkeringsareal på egen tomt og/eller i tomtens nærhet, etter bygningsrådet skjønn.

Side 3 av 4 Detaljregulering for Hålandsmarka sør

PlanID 0089

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 09.02.1984
Dato for siste endring: 26.09.1988

§4 FRIOMRÅDER

Friområdet skal nyttes til sport og lek. Der friarealer grenser opp til jordbruksarealer kandet oppsettes gjerde etter planer godkjent av bygningsrådet. Trafokiosker tillates plassert i friarealer etter planer godkjent av bygningsrådet.

§5 TRAFIKKOMRÅDER

- Innenfor de på planen viste frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over de tilstøtende vegers høyde. Innenfor sonene tillates det ikke beplantning e.l. som kan hindre sikten.
- I de regulerte boligområder skal det etableres fartsgrensesoner med maksimum 30 km/t. Plan for eventuelle fartsdempende tiltak skal utarbeides før de regulerte gater opparbeides i h.t. denne reguleringsplan.
- Atkomst til de respektive eiendommer skal etableres til det underordnede ledd i vegsystemet dersom eiendommen grenser opp til offentlig veg på flere sider. Hovedsamleveg (veg nr. 1150) skal være fasadefri.
- Der innregulerte gangveger munner ut i offentlig kjøreveg, skal det oppsettes bøylearrangement for å hindre uønsket kjøring med motorkjøretøyer.

§6 FELLESBESTEMMELSER

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling og skal opparbeides parkmessig.

Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet. De tillates plassert i alle områder for bebyggelsesformål.

Ved utarbeiding av bebyggelses- og tomtedelingsplan for felt C skal det tilrettelegges for tilfredstillende lebeplantning.

Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatsrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Attestert kopi av dok.nr. 1987/2739/44
Attesteringsdagspunkt 2026-02-23 07:29

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT
87 2739
19.03.07 02739
SØRENSKRIVEREN I
JÆREN

Skjøte

SOLA KOMMUNE

overdrar med dette til Marion Fjelberg

født 22.05.52 Personnummer: [REDACTED]

eiendommen

gnr. 21 bnr. 58

i SOLA KOMMUNE

Kjøpesummen kr. 88.445,-
er avgjort på avtalt måte.

Særlige bestemmelser som korresponderer med kjøpekontrakt:

Mellom tomtegrensene og regulert friareal kan det bli innregulert gangsti evt. kjørevei.

A. 2. a. Sola kommune har forkjøpsrett til tildelte tomter i 5 år fra til-
delingen.
Denne forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende ved overdragelse
til eierens ektefelle eller ved innbyrdes bytte av tomt (mellom
tomtesøkere som har fått melding om tildelt kommunal tomt).

b. Ved prisfastsettelsen for forkjøpsrett etter punkt a skal den pris
tomten er solgt for legges til grunn. I tillegg hertil beregnes
vanlig rente. I mangel av minnelig avtale fastsettes prisen etter
takst av lensmannen i Sola.

c. Sola kommune har også forkjøpsrett til bebygde tomter i 5 år fra
tildeling av tomt. Denne forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres
gjeldende ved overdragelse (av bebygget tomt) til eierens ektefelle
eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptiv-
barn eller andre personer som faktisk står i adoptivbarns stilling.
Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved bytte av bolig
i Sola eller de 7 omliggende kommuner (Stavanger, Sandnes, Randaberg,
Gjesdal, Time, Klepp og Hå).

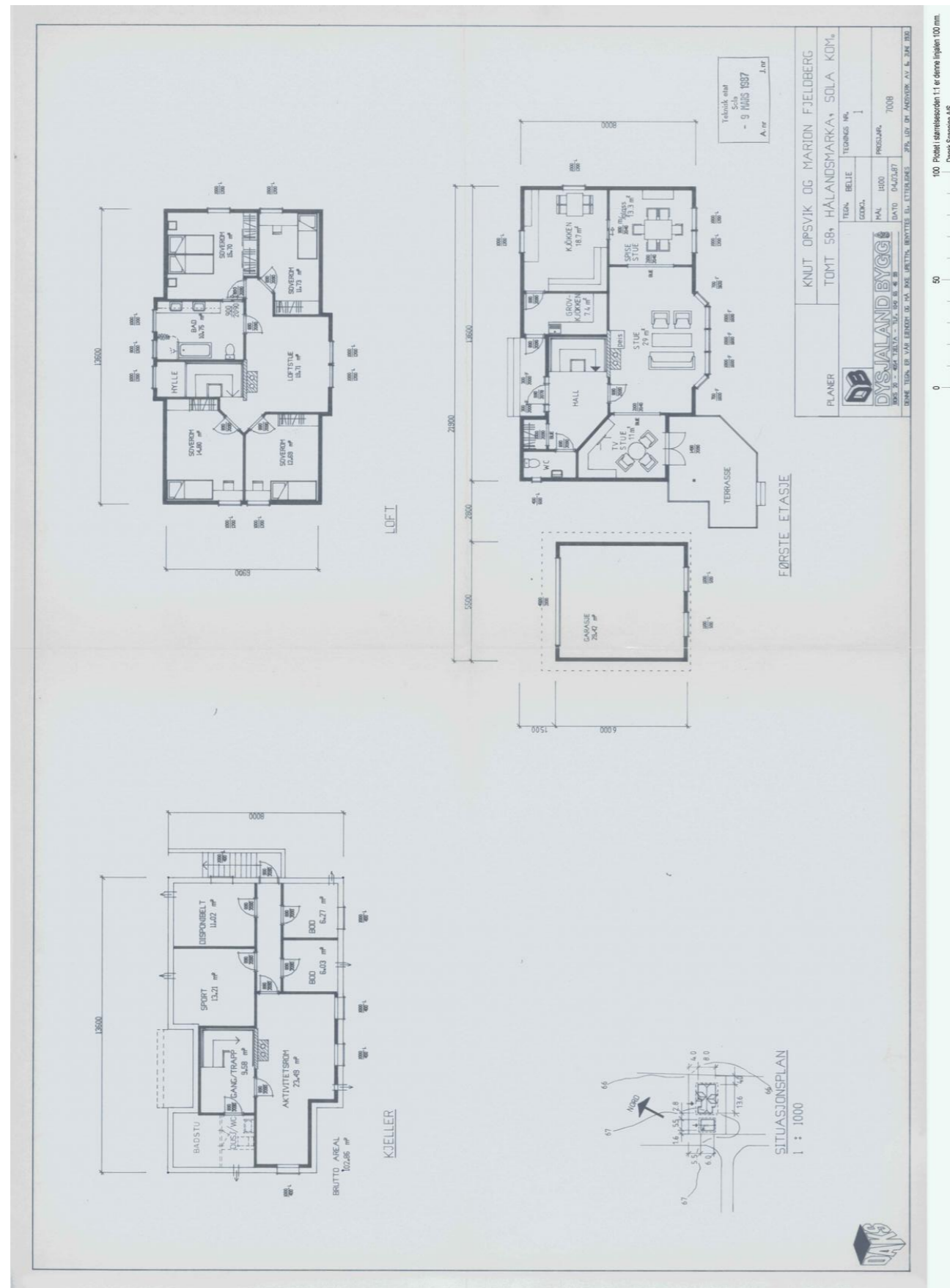
d. Prisfastsettelse for bebygget tomt fastsettes - med endelig virkning
- i mangel av frivillig overenskomst mellom kommunen og selgeren,
av en voldgiftsneemd på 3 medlemmer oppnevnt av sorenskriveren
i Jæren.

e. Ved bortleie av eiendommen utover 6 måneder i den under punkt a og
c nevnte 5-års periode, skal leieforholdet godkjennes av Sola
formannskap.

f. Foranstående klausul under punktene a-e skal ha prioritet etter de
lån i Husbanken, Landbruksbanken eller evt. 1. prioritets pantelån
i andre låneinstitusjoner som til enhver tid hviler på eiendommen.

g. Dersom eier ønsker å selge eiendommen innen omskrevne klausulfrist,
plikter selger/kjøper uten opphold å søke Sola kommune om tillatelse
til overdragelse.

4. Grunnarbeide på tomten må være påbegynt senest 1 - ett - år etter at
kjøpekontrakten er undertegnet, og selve huset oppå grunnmur påbegynt
senest 2 - to - år etter kjøpekontraktens dato. Blir ikke disse for-
pliktelser etterkommet, har Sola kommune rett til å ta tomten tilbake
til den pris den er solgt for pluss evt. godtgjørelse for rydding og
gravning etc., etter avtale eller etter takst av lensmannen i Sola minus
kr. 1.000,- = kronerrettusen o/100 -. Stempel- og tinglysingsgebyr for
tilbakeskjøting betales av kommunen.



100 Plikt i størrelse 1:1 er dets triplett 1:20 mm. Dansk Copying AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter Plan- og bygningloven av 14/7-85 § 99 nr 2 og 3

(Kommune) **SOLA**

Anmelder **Dysjaland Bygg A/S**
Postboks 20,
4054 Tjelta

Byggherre **Marion Fjelsberg og Knut A. Opevik**
Bukkebladvegen 14,
4053 Røge

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Hålandsmarka/Sola	21	58		

Deres søknad Dato **3/3- 1987**

Arbeidets art **Nybygg**

Byggets art **Bolig**

Behandling/vedtak **Delegeringssak** Vedtak dato **24/4-87** Saksnr. **116/87**

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget

følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

Alle kjelleryttervegger skal isoleres.

Rekkverk kjellervange.

Nedfallsrør fra takrenner må tilkoples drenskommen.

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sola	25/11-87	Ragnar Rossavik

KOPI SENDT

<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Per Arild Dysjaland Postb. 20, 4054 Tjelta

Kommunens arkivnøkkel: 511

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 boligjakt 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

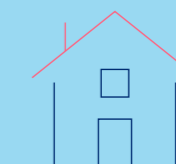
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i 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:

Bukkebladvegen 14, 4053 RÆGE. Gnr. 21, bnr. 58, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1220260002
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

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