

PROAKTIV

Flott enebolig
med godkjent
utleiedel.

I en av kommunens mest
attraktive områder.

NONSBERGTUNET 9



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



SKADBERG

Flott og velholdt enebolig i et svært etterspurt område - Flott utsikt, gode solforhold og godkjent utleiedel - Garasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA

Gnr./Bnr.: Gnr. 32, bnr. 521, i Sola kommune

Prisantydning: 9.750.000,-

Omkostninger: 262.740,-

Totalpris: 10.012.740,-

Kommunale avgifter: 16.080,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1999

Rom/soverom: 8/5

BRA: 297 m²

BRA-i: 275 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter i garasje og i pent steinbelagt gårdsrom.

Tomt: 381 m²

Energimerke: Energiklasse: [!***Energimerke farge***!] D.

INNHold

| | | | |
|------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2 | 4 | 5 | 6 |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler | Kontorets side | Nærområdet |
| 10 | 20 | 52 | 54 |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger | Kjerneinformasjon |
| 59 | 124 | | |
| Vedlegg | Budskjema | | |

”

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



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

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

DIN MEGLER

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

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

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

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

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er

svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

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

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

Velkommen!

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen!



SKADBERG

Kommune: Sola / Område: Skadberg

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

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Skadberg i Sola kommune. Her ligger man sentralt i regionen med kort avstand til Forus, Stavanger, Sandnes og flyplassen. På Sola er det mindre kø i rushtiden.

I kort avstand fra boligen har man skoler og barnehager, samt Solakrossen med flere restauranter, caféer, butikker og Sola sentrum sine mange fasiliteter.

Fine turmuligheter har man også like i nærheten med Kjerrbergtoppen som byr på en flott utsikt og er tilgjengelig for hele familien. Er du på jakt etter litt aktiv trening så kan lysløypen rundt Åsnuten (like bak stadion) være noe for deg.

Drar man bittelitt lenger så kan Sola by på flotte sandstrender som Hellestø, Vigdel, Ølberg og ikke minst selve kronjuvelen - Solastranden.



OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|--|-------------------|
| Skadbergbakken Linje 7, 41, 42, X50, X77, N86 | 5 min 0.4 km |
| Stavanger Sola | 10 min |
| Gausel stasjon Linje L5 | 16 min 6.3 km |
| Stavanger stasjon Linje F5, L5 | 17 min 11.8 km |

DAGLIGVARE

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Bunnpris Skadberg Post i butikk | 11 min 0.9 km |
| Coop Extra Sola Post i butikk | 10 min 0.9 km |

VARER/TJENESTER

| | |
|---------------|--------|
| Tvedtsenteret | 8 min |
| Sola apotek | 11 min |

SPORT

| | |
|--|------------------|
| Skadberghallen Aktivitetshall | 4 min 0.4 km |
| Skadberg skole - ballbane Ballspill | 10 min 0.9 km |
| Vår Energi Arena Forus | 5 min |
| EVO Forus | 8 min |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|--------------------------|--------|
| Recharge St1 Solakrossen | 12 min |
|--------------------------|--------|

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er rikt med aktivitetstilbud i område som, Idrettsanlegg, flere fotballbaner, golfbane, håndballhaller (hvor Sola HK sine damer spiller sine kamper), turnhall, ny svømmehall som forventes ferdigstilt i 2026, golfbaner, frisbeegolf bane og mange lekeplasser å velge mellom.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

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

Bebyggelse

Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst

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



SKOLER

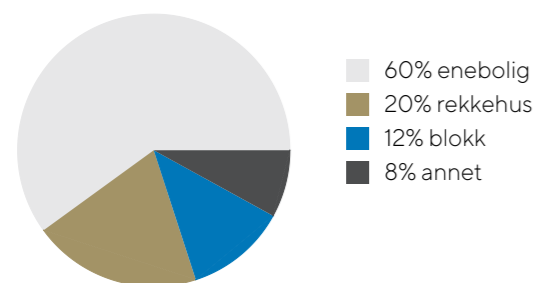
| | |
|---|------------------|
| Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser | 3 min 0.3 km |
| Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser | 10 min 0.9 km |
| Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser | 4 min 0.4 km |
| Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser | 20 min 1.7 km |
| Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser | 20 min 1.6 km |
| Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser | 14 min 6.9 km |

BARNEHAGER

| | |
|---|-----------------|
| Eventus Solahagen barnehage (0-5 år) 68 barn | 7 min 0.5 km |
| Eventyrberget barnehage (1-5 år) 50 barn | 6 min 0.6 km |
| Solstrålen barnehage (1-5 år) 41 barn | 7 min 0.6 km |



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL NONSBERGTUNET 9

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje og i pent steinbelagt gårdsrom.

Tomtestørrelse

381 m²

Beskrivelse av tomt

Selveiertomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen/bed. Tomte grensen går nærme terrassen og hagen er utarbeidet utover tomtegrensen på kommunen sin eiendom.

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 og betong.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Det er gitt 5 stk. TG 3 og 14 stk. TG 2 i rapporten.

Tomteforhold > Terrengforhold - 1
Vurdering av avvik:
Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall inn mot muren, ved innkjørselen.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.
Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er ujevnt fall på gulvet, samt flere dupper i gulvet, som gjør at vann vil ligge igjen ved vannsøl/vannlekkasje.

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 > 1. etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det mangler synlig membran under store deler av klemringen.
Ved en vannlekkasje utenfor dusjsonen, vil vann renne ut i boligen, da dørterskelen er 3 cm lavere enn dusjkanten.
Deler av gulvet har motfall.

GODE PARKERINGS- MULIGHETER



VELHOLDT OG
INNHOLDSRIK BOLIG



Det er lite fall på 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: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har passert forventet levealder.

Døren er i våtsonen til dusjen, vinduet er i våtsonen til badekaret.

Hele gulvet utenfor dusjsonen har fall til midten av gulvet. Området er også lavere enn sluket.

Sluket under badekaret er noe utilgjengelig da risten er fuget/limt fast.

Det er ingen synlig membran i sluket i dusjsonen, under klemringen.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller leilighet > Bad/vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har passert forventet levealder.

Det er ikke membran i hele våtsonen til dusjen - her er det malt tapet.

Det er flere sprukne flis på veggen i dusjsonen.

Det er eldre skruerull i flisene i dusjsonen. Hullene er fuget.

Det er ingen membranoppbrett ved rørgjennomføringen bak toalettet.

Gulvet har ujevnt fall.

Det er bom i flere flis.

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 > Nedløp og beslag

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.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert noe høyere fuktverdier enn normalt, men under skadelige nivåer. Luftespaltene er klemt av isolasjonen, som begrenser ventileringen.

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er utvendig slitasje i treverket. Det er også slitasje i pakningene til glassene.

Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er også slitasje i pakningene til glassene. Det er manglende tetting under kjellerdøren.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig > Rom Under Terreng

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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert saltutslag på veggen i boden i kjelleren, i hoveddelen. Det er bom i enkelte flis i leiligheten. Ved befaring er utførende sitt vanlige måleutstyr ødelagt, slik at det er utført fuktmåling via probe og luftfuktighet. Denne viser 12 grader og 66 % luftfuktighet, noe som tilsvarer ca 17 vekt% i treverket. Det er etablert dampspærre ut mot terreng. Det er noe fuktig isolasjon ved sjekk via hull ved hulltaking.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Anlegget nærmer seg 30 år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er noe høye fuktnivåer i kjelleren. Det mangler klemlist på grunnmursplasten under vinduene inn mot kjelleren.

Tomteforhold > Terrangforhold

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Helse, miljø og sikkerhet

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

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

LUNT UTEOMRÅDE MED FLOTT UTSIKT



PLASS TIL FLERE
SITTESONER

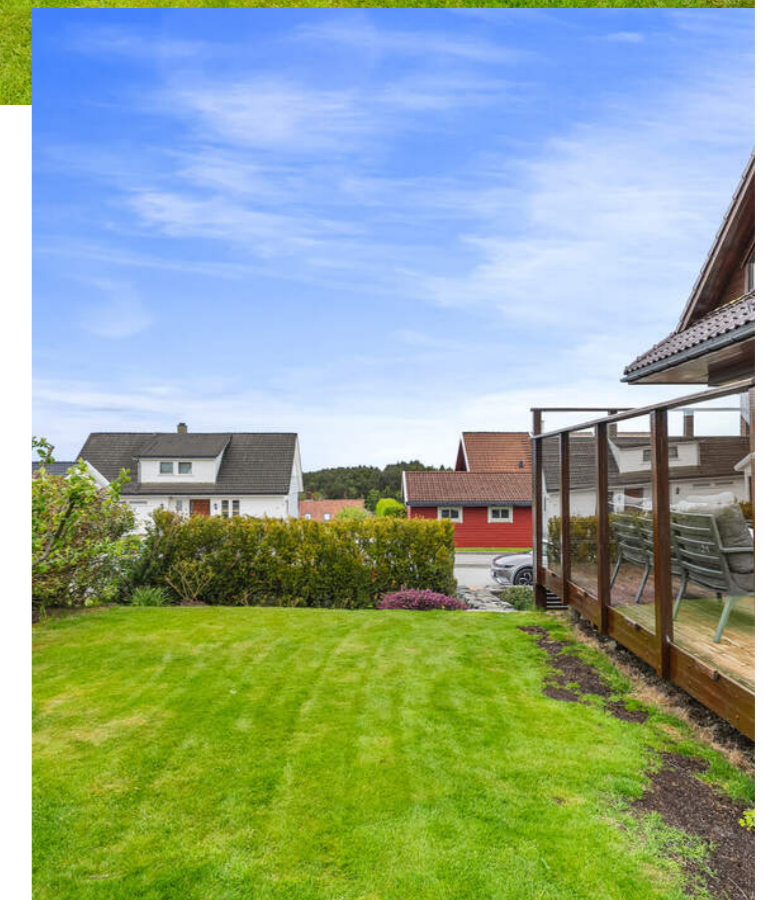


GODE SOLFORHOLD

på skjermet uteområde



HAGEN ER OPPARBEIDET
UTOVER TOMTEGRENSEN



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, vaskerom, bad, kjøkken, stue, garasje.
2. etasje: Stue/gang, 3 soverom, bad, kott.
Kjeller hoveddel: Gang, 2 boder.
Kjeller leilighet: Gang, stue/kjøkken, bod, 2 soverom, bad/vaskerom.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 111 kvm

1. etasje
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 22 kvm
Total BRA: 111 kvm

2. etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 53 kvm

2. etasje: 2 kvm

Det er en vegg mellom hoveddel og leiligheten, som er på 1,6m². Denne er ikke medtatt i arealet. 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

bygning myndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Deler av 2. etasje er ikke målbart grunnet for lav takhøyde. Totalt utgjør dette 20 m² ikke måleverdig areal.

Standard

Velkommen til en svært og innholdsrik enebolig beliggende på Skadberg i Sola kommune. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrasket.

Boligen befinner seg i et ettertraktet og veletablert boligområde med nærhet til det man måtte trenge i hverdagen for å trives i lang tid, perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en praktisk hverdag.

Dette er en gjennomført bolig med fint arkitektonisk preg og godkjent utleiedel.

1. etasje hoveddel:

- Innbydende og luftig entré med plass til å henge fra seg yttertøy i skyvedørsgarderobe.
- Luftig stue i en åpne stue-/kjøkkenløsning med plass til flere oppholdssoner og mye naturlig dagslys. Parkett på gulv, malte vegger og spotter i tak. Fra stuen har du flott utsikt mot sjø og naturlandskap. I stuen har du en lun TV-krok med plass til sittegruppe og TV-seksjon, samt plass til loungemøbler og stort spisebord.
- Utgang fra stue til stor romslig og lun terrasse, med gode solforhold. Bi-inngang til terrasse fra garasjen. Tomtegrensen går rett utforbi terrassen og hagen er opparbeidet utover tomtegrensen på kommunen sin eiendom.

PARKERING PÅ TOMT OG I GARASJE

Hems over garasje med god lagringsplass.





ENTRÉ



- Flott kjøkken fra Strai med lyse slette fronter, fliser på vegg og rikelig med skap- og benkplass. På kjøkkenet har du rikelig med arbeidsflater som gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Integrerte hvitevarer medfølger i handelen, dette inkluderer stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp med nedfelt ventilator, vinskaf, kjøleskap og oppvaskmaskin. God plass til å dekke på langbord ved kjøkken og praktiske kjøkkenbenk med mulighet for ekstra sitteplasser med barkraker.
- Helfliset gjestebad med vegghengt toalett, dusjhjørne og lyst baderoms møbel. Vannbåren varme i gulv.
- Praktisk vaskerom med bi-inngang, romslig innredning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannbåren varme i gulv.

2.etg.

- Lys loftstue med ekstra god takhøyde og flott utsikt. Plass til sittegruppe og TV-sekjon.
- 3 gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Tilkomst til kryploft fra det ene soverommet.
- Stort helfliset bad med romslig innredning med god lagringsplass, 2 vegghengte skap, vegghengt toalett, dusjnise og flislagt hjørnebad med dusj. Utgang fra bad til luftebalkong. I tillegg har du en egen bod på bad som er praktisk for baderomsartikler og håndkler.

U.etg. Hoveddel

- Gang med ekstra lagringsplass, samt stor grovbod/teknisk rom som kan brukes til å tilfredsstille ulike behov. Fra boden har du bi-utgang.

U.etg. Utleieleilighet.

- Innbydende flislagt entré. Alle gulv i leiligheten er flislagt med vannbåren varme i gulv, med unntak av soverom som har laminat i etterligning av enstavs eikeparkett.
- Romslig stue-/kjøkkenløsning med mye naturlig lys. Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer som kombiskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
- To soverom av god størrelse. Soverommene oppleves lyse og luftige, og har praktisk dør som gir mulighet for enkel lufting og naturlig ventilasjon.
- Stort flislagt bad med fliser på gulv og i dusjsone. Videre har badet moderne innredning, dusjhjørne, vegghengt skap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Betongskille mellom vegger og tak mot hoveddel, som gir en god lydisolasjon.
- Bod bed ekstra lagringsplass.



Parkering i pent steinbelagt gårdsrom og i garasje med god lagringsplass på hems.
Her har du det meste for å trives i lang tid.

Oppvarming

Vannbåren varme gjennom luft til vann varmepumpe, elektrisk og ved.

Info energiklasse

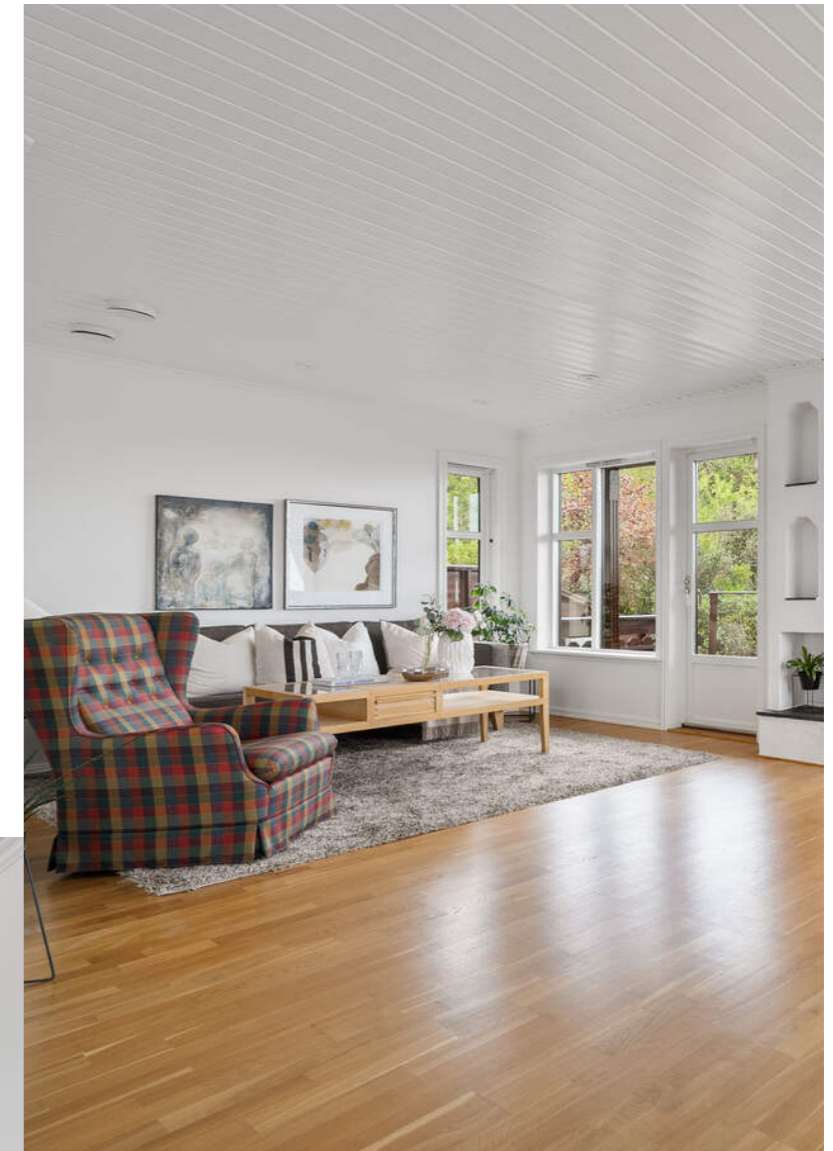
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Dette gjelder stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp med nedfelt ventilator, kjøleskap og oppvaskmaskin i hoveddel, samt stekeovn, platetopp, kombiskap og oppvaskmaskin i utleiedel.

Modernisering og påkostninger

Det ble i 2026 skiftet dører på balkong og i garasje.





STUEN ER HJERTET AV
HJEMMET.

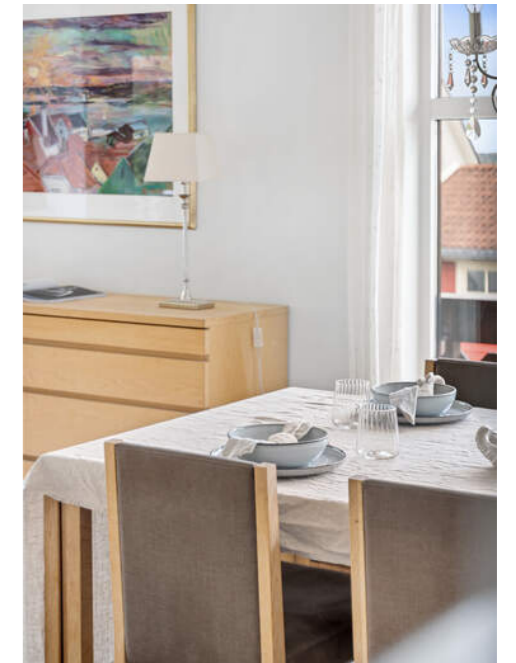




**STOR OG LUFTIG STUE MED
MYE NATURLIG DAGLYS.**



PLASS TIL LANGBORD.



UTSIKT FRA SPISEBORD.





**STILRENT OG MODERNE
KJØKKEN FRA STRAI.**







BAD I 1. ETG.

LYS OG ÅPEN LOFTSTUE

Ekstra takhøyde som bidrar til
en god romfølelse.







3 GODE SOVEROM



FLOTT UTSIKT FRA HOVEDSOVEROM.





**BAD MED PRAKTISK BOD OG
UTGANG TIL LUFTEBALKONG.**





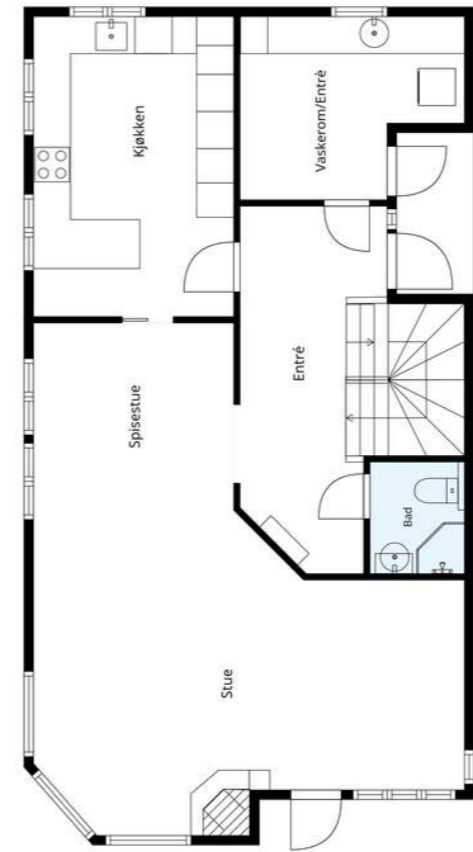
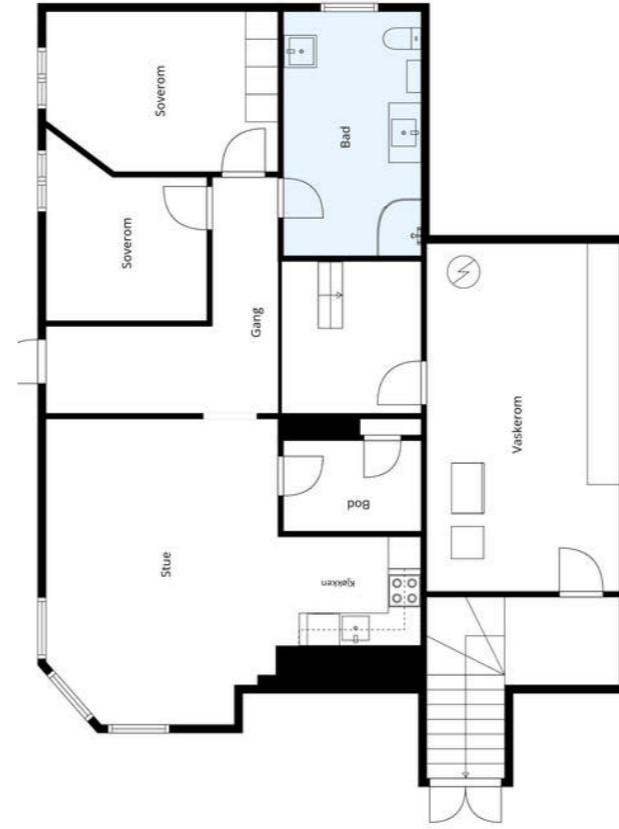
LUFTIG STUE-/KJØKKEN LØSNING

Moderne kjøkken med integrerte
hvitevarer.



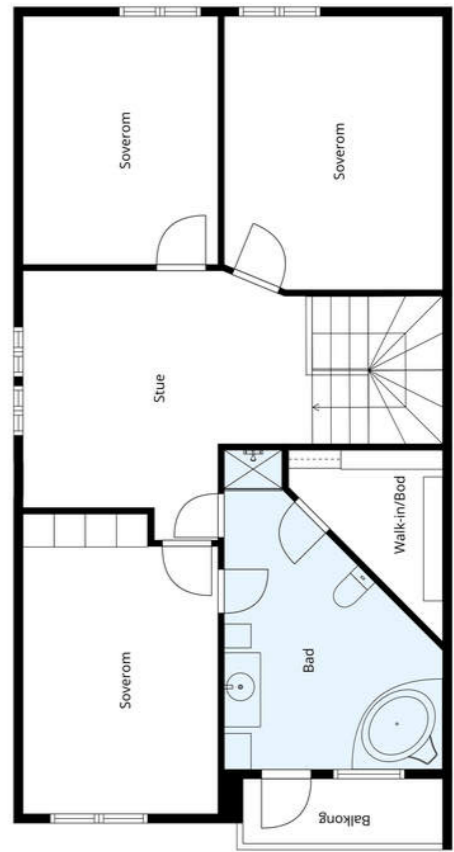


PLANTEGNINGER



Dimensjoner er i millimeter. Alle mål er i innvendige mål. Tegning er ikke ansvarlig for feil.

12



Dimensjoner er i millimeter. Alle mål er i innvendige mål. Tegning er ikke ansvarlig for feil.

13

PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.404.157,- for 2025

Formuesverdi sekundær

9.616.627,- 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.

Kommunale avgifter

16.080,- for 2025

Info formuesverdi

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig og garasje, datert 09.07.1999.

Det foreligger ikke ferdigattest for bolig eller garasje. Det som manglet for utsendelse av ferdigattest var at:

1. Brannslukningsapparat fastmonteres på egnet sted.
2. Anordne trinn i takflaten utenfor 3 vinduer (minst) i 2. etg/loft.
3. Garasje må ventileres med ventiler høyt på veggåpning under port.
4. Terreg må planeres med fall fra hus, slik monteres foran inngang til leilighet i u.etg.
5. Søylar for veranda monteres til frostfritt fundament.
6. Det må monteres avslutningslist på topp grunnmursplater.

Fasaden på terrasse siden er endret hvor det er tatt vekk et

vindu og laget en nisje til pumpen til vannbåren varme anlegg. Det mangler også et takvindu på taket til boligen som er tegnet inn over garasjen. Bad i kjeller er utvidet under terrenger ift godkjente tegninger. Det foreligger ikke noe godkjent søknad på dette.

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 og endringer settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

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

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

I henhold til reguleringsplanen foreligger det en byggegrense på eiendommen.

Reguleringsplaner
Id: 0206
Navn: Skadberg - Høyden
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 09/26/1991 00:00:00

Id: 202303
Navn: Detaljregulering for fortau langs Skadbergbakken
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06/19/2025 00:00:00

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)
Id: 202206
Navn: Områderegulering Skadberg nord
Plantype: 34 - Områderegulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse:
Områderegulering for Skadberg Nord skal legge til rette for utvikling av et nytt boligområde. Innenfor området planelegges det også barneskole, barnehage og butikk. Byggestøy og veiarbeid kan forekomme.

Id: 202405
Navn: Detaljregulering for Skadbergbakken 48
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse:
Det er planlagt utbygging av Skadbergbakken 48. Søknad om endring av reguleringsplan er sendt inn til kommunen. Dersom søknaden går igjennom vil det komme boliger på denne eiendommen. Byggestøy og veiarbeid kan forekomme.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 12. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

9 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
243 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

244 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring
))
262 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 994 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
10 012 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjerneinformasjon

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

Ivar Riveland
Kyrre Riveland
Anne Kathrine Vik

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 100 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto drone kr 2 500,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 26 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning pr. stk. / Overtakelse (betaler for maks 1 visning og 1 overtakelse) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 63 950.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00, Tilstandsrapport fra kr. 18.000,- kr 18 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 022.

Totale kostnader kr. 82 972.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i

tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. 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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA

11 May 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Nonsbergtunet 9 | Nonsbergtunet 9 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Selvbygget i år 2000

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Riveland, Kyrre

Forbehold

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

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

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet 2 inngangs dører balkong dør Dør i garsjen

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gjort på dugnad

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Sprekk i gulv i garasje men er ikke gjennomgående

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Side 4



Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

vi har rettet opp lodd steingjerde vi har rettet opp og støpt en trapp som går til hagen

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 82300701

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: **Kyrre Riveland** Date: **2026-05-11**

Identification

 Kyrre Riveland



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kyrre Riveland

11/05-2026
17:37:14BankID OIDC
High

Tilstandsrapport



Enebolig

Nonsbergtnet 9, 4050 SOLA

SOLA kommune

gnr. 32, bnr. 521

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 275 m²

Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 20484-2907

Eiendomsverdi ref nr: WB6398

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

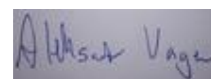
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 2 av 30

Nonsbergtnet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 3 av 30

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1999 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 betong og tre. Takformen er saltak i trekonstruksjon. Boligen har 2 kjøkken, 3 stuer, 4 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, uteområder og gressplen/bed.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmpumpe.

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

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har glasert teglstein 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.

Boligens takform er saltak. Taket er bygget opp av mønnebragere og sperr, fra byggeår. Det er et loft over 2. etasje, som er isolert ned mot boligen. Loftet er luftet via luftespalter.

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

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass. Kjellerdøren har 3-lags glass. Dørene er fra byggeår. Inngangsdørene, dør til terrasse og garasje er fra 2026.

Det er en balkong utenfor badet i 2. etasje, med gulvareal på 3m2. Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv. Rekkverket er av tre, og har en høyde på 93 cm.

Det er en terrasse rundt boligen, på 53m2, utenfor stuen i 1. etasje. Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv. Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 90cm

INNENDIG [Gå til side](#)

1. etasje har parkett på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det panel. 2. etasje har tregulv. På veggene er det veggplater med tapet samt panel. I taket er det plater med tapet og panel. Takhøyden er 3,62 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

Boligens 2. etasje har bjelkelag av tre, fra byggeår. Kjelleren har støpt plate av betong, på grunnen. 1. etasje har etasjeskiller av betong.

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

Hele kjelleren er helt/delvis under terreng. Det er flis og betonggulv. Soverommene har laminat. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det betong/malt betong. Etasjen er ventilert via veggventiler.

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

Innvendig har boligen både malte og ubehandlede, profilerte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom 1. etasje: Det er flis og vannbåren varme på gulvet. På veggene er det veggplater med strietapet, og panel i taket. Rommet har innredning med benkeplate og vask, samt opplegg til vaskemaskin. Det er et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte over døren.

Bad 1. etasje: Det er flis og vannbåren varme i gulvet. På veggene er det flis. I taket er det malt panel. Rommet har et dusjhjørne med glassvegger og dusjkant, vegghengt toalett og et vegghengt baderomsmøbel med vask. Det er et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte over døren.

Bad 2. etasje: Det er flis og vannbåren varme i gulvet. På veggene er det flis, samt i skråtaket. I taket er det panel. Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, innmurt badekar, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegg. Det er et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget, samt en luftespalte over døren.

Bad/vaskerom kjeller:

Nonsbergstunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Det er flis på gulvet samt vannbåren varme.
Det er veggplater med tapet på veggene. Dusjsonen har flis. I taket er det malt betong.
Rommet har et dusjhjørne med glassvegger, vegghengt baderoms møbel med vask, frittstående toalett, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Det er en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte over døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2021, og er fra Strai
Det er hvite, slette fronter, samt slette eikefronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminatfliser på gulvet, veggplater med tapet og malt gips i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.
Det er en nedsenket ventilator i koketoppen.
Ventilatoren leder avtrekket ut av boligen.

Kjøkkenet i kjelleren er fra 2023, og er fra IKEA.

Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er flis på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket.
Det er glassplater som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber.
Rørøpplaget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på boden i kjelleren.
Her er det også montert en vannmåler.

Boligen har avløpsrør av plast.
Rørøpplaget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft via samtlige rom.
Anlegget er plassert på loftet, og er fra byggeår. Styrken styres via bryter ved badet i 2. etasje.

Boligen har 2 varmtvannsbereidere. Berederne er fra 1999, og er plassert på boden i kjelleren, i hoveddelen.
Den ene berederen er koblet ut.

Hoveddelen av boligen har en varmtvannsbereider som er koblet sammen med vannbåren-varme-systemet.
Tanken er plassert på boden i kjelleren, i hoveddelen.
Berederen er av nyere dato.

Boligen har vannbåren varme i flere rom.
Det er en radiator på gangen i kjelleren, på hoveddelen, koblet til systemet.
Det er et fordelerskap på badet i 1. etasje, samt boden i kjelleren, i leiligheten.
Systemet er koblet til en luft-vann-varmepumpe, fra 2013.

Innedelen står på boden i kjelleren, i hoveddelen, og gir varmt vann til vannbåren varme, men er også koblet sammen med tappevannet.
Det er utført vedlikehold i januar 2026, og satt inn 5 nye termostater i april 2026, med styring. Det er også byttet et ekspansjonskar.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilbrytere og automatisk måler.
Sikringskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje, samt på boden i kjelleren, i leiligheten.
Det foreligger samsvarerklæringer fra januar 1999.
Det er opplyst at det er utført et eltilsyn i 2022-2023, hvor avvikene er lukket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Boligen har en grunnmur av stedsøpt betong, fra byggeår.

Det er to støttemurer på sidene av boligen, av lødd stein.

Det er fall langs boligen, samt flatt terreng rundt boligen.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

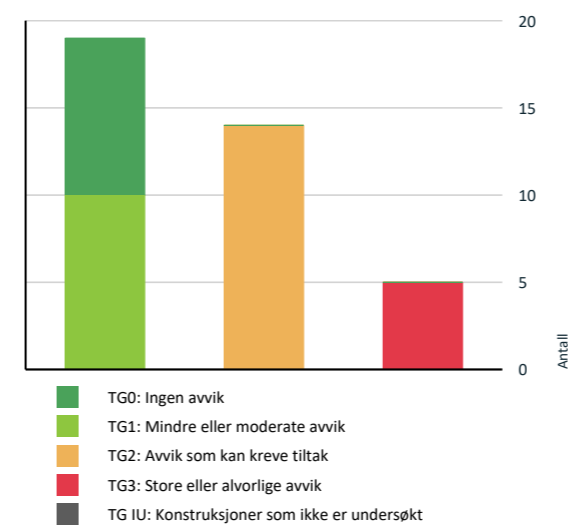
Side: 6 av 30

Nonsbergstunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

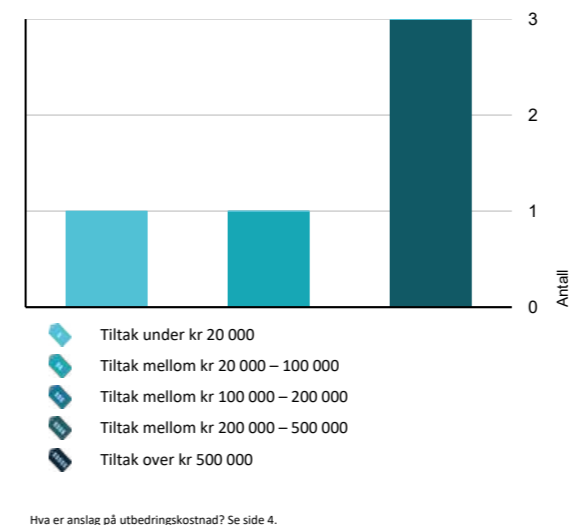
Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Tomteforhold > Terrengforhold - 1 [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller leilighet > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [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 > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 7 av 30

Nonsberggtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 8 av 30

Nonsberggtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1999

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 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har glasert teglstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.



Enkelte mindre slitasjeknaster på taksteinen

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.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

TO 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 9 av 30

Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av mønnebragere og sperr, fra byggeår.
Det er et loft over 2. etasje, som er isolert ned mot boligen.
Loftet er luftet via luftespalter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert noe høyere fuktverdier enn normalt, men under skadelige nivåer.
Luftespaltene er klemt av isolasjonen, som begrenser ventileringen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Luftespaltene anbefales åpnet, for å sørge for god og jevn ventilering av lofts-konstruksjonen.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det er punkteringer av dampsperre mellom loft og 2. etasje, slik at disse kan tettes. Ved endring av dette vil sannsynligvis fuktnivået i treverket synke.



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det er utvendig slitasje i treverket.
Det er også slitasje i pakningene til glassene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene.

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

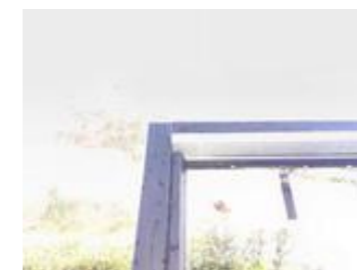
Side: 10 av 30

Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TO 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass. Kjellerdøren har 3-lags glass.
Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det er også slitasje i pakningene til glassene.
Det er manglende tetting under kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene.

Det anbefales at det etableres et beslag og korrekt tetting under kjellerdøren, for å hindre dyr og vann inn her.



TO 0 Dører - 1

Beskrivelse

Inngangsdørene, dør til terrasse og garasje er fra 2026.
Dørene er av tre, og har 2-lags glass.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor badet i 2. etasje, med gulvareal på 3m².
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 93 cm.

Det er en terrasse rundt boligen, på 53m², utenfor stuen i 1. etasje.
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 11 av 30

Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 90cm

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har parkett på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det panel.
2. etasje har tregulv. På veggene er det veggplater med tapet samt panel. I taket er det plater med tapet og panel. Takhøyden er 3,62 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens 2. etasje har bjelkelag av tre, fra byggeår. Kjelleren har støpt plate av betong, på grunnen.

1. etasje har etasjeskiller av betong.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje: 1,3 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.
2. etasje: 1,4 cm. Det er målt på stuen og det ene soverommet ved trappen.

Kjeller: 2 cm. Det er målt på stuen og på hovedsoverommet.

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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.

Det er en peis i stuen i 1. etasje.

Sotluken er plassert i kjelleren, i leiligheten, på stuen.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er helt/delvis under terreng.

Det er flis og betonggulv. Soverommene har laminat. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det betong/malt betong.

Etasjen er ventilet 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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på veggen i boden i kjelleren, i hoveddelen.

Det er bom i enkelte flis i leiligheten.

Ved befaring er utførende sitt vanlige måleutstyr ødelagt, slik at det er utført fuktmåling via probe og luftfuktighet. Denne viser 12 grader og 66 % luftfuktighet, noe som tilsvarer ca 17 vekt% i treverket.

Det er etablert dampspærre ut mot terreng.

Det er noe fuktig isolasjon ved sjekk via hull ved hulltaking.

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 12 av 30

Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tidligere var bruk av dampspærre vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser. Derfor ble det fra 90-tallet ikke lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påførte vegger skal gjenoppbygges, må dampspærren fjernes, slik at veggene får puste.

Bom i flis kan utbedres lokalt ved behov/ønske.



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.

Trappen har åpne trinn.

Det er montert rekkverk og håndløper.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen både malte og ubehandlede, profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.

Det er flis og vannbåren varme på gulvet. På veggene er det veggplater med strietapet, og panel i taket.

Rommet har innredning med benkeplate og vask, samt opplegg til vaskemaskin.

Det er et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte over døren.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.

Det er ujevnt fall på gulvet, samt flere dupper i gulvet, som gjør at vann vil ligge igjen ved vannslø/vannlekkasje.

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

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 13 av 30

Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Det er flis og vannbåren varme i gulvet. På veggene er det flis. I taket er det malt panel.
Rommet har et dusjhjørne med glassvegger og dusjkant, vegghengt toalett og et vegghengt baderomsmøbel med vask.
Det er et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte over døren.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.

Det mangler synlig membran under store deler av klemringen.

Ved en vannlekkasje utenfor dusjsonen, vil vann renne ut i boligen, da dørterskelen er 3 cm lavere enn dusjkanten.

Deler av gulvet har motfall.

Det er lite fall på 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: 200 000 - 500 000

Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Det er flis og vannbåren varme i gulvet. På veggene er det flis, samt i skråtaket. I taket er det panel.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, innmurt badekar, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegg.
Det er et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget, samt en luftespalte over døren.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.

Døren er i våtsonen til dusjen, vinduet er i våtsonen til badekaret.

Hele gulvet utenfor dusjsonen har fall til midten av gulvet. Området er også lavere enn sluket.

Sluket under badekaret er noe utilgjengelig da risten er fuget/limt fast.

Det er ingen synlig membran i sluket i dusjsonen, under klemringen.

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

Nonsbergtnet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet samt vannbåren varme.
Det er veggplater med tapet på veggene. Dusjsonen har flis. I taket er det malt betong.
Rommet har et dusjhjørne med glassvegger, vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Det er en elektrisk vifte i vegg samt en luftespalte over døren.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 16 av 30

Nonsbergtnet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er ikke membran i hele våtsonen til dusjen - her er det malt tapet.
Det er flere sprukne flis på veggene i dusjsonen.
Det er eldre skruerull i flisene i dusjsonen. Hullene er fuget.
Det er ingen membranoppbrett ved rørgjennomføringen bak toalettet.
Gulvet har ujevnt fall.
Det er bom i flere flis.

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 LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegger og betongvegg.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.



KJØKKEN

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 17 av 30

Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2021, og er fra Strai
Det er hvite, slette fronter, samt slette eikefronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminatfliser på gulvet, veggplater med tapet og malt gips i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen.
Ventilatoren leder avtrekket ut av boligen.

KJELLER LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TO 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2023, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er flis på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket. Det er glassplater som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

KJELLER LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TO 0 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekransen 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.

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 18 av 30

Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

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.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft via samtlige rom.
Anlegget er plassert på loftet, og er fra byggeår. Styrken styres via bryter ved badet i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget nærmer seg 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som kan si noe om forventet gjenværende levetid, samt anbefale eventuell utskiftning av deler og motor. Dette vil sørge for forlenget levetid, og bedre ventilering av boligen.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har 2 varmtvannsberedere. Berederne er fra 1999, og er plassert på boden i kjelleren, i hoveddelen.
Den ene berederen er koblet ut.

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 19 av 30

Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Hoveddelen av boligen har en varmtvannsbereder som er koblet sammen med vannbåren-varme-systemet. Tanken er plassert på boden i kjelleren, i hoveddelen. Berederen er av nyere dato.

TO 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i flere rom. Det er en radiator på gangen i kjelleren, på hoveddelen, koblet til systemet. Det er et fordelerskap på badet i 1. etasje, samt boden i kjelleren, i leiligheten. Systemet er koblet til en luft-vann-varmepumpe, fra 2013. Inne delen står på boden i kjelleren, i hoveddelen, og gir varmt vann til vannbåren varme, men er også koblet sammen med tappevannet. Det er utført vedlikehold i januar 2026, og satt inn 5 nye termostater i april 2026, med styring. Det er også byttet et ekspansjonskar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

Anlegget bør jevnlig kontrolleres av autorisert rørlegger. Dette vil sørge for økt levetid på anlegget, samt at rørleggeren kan fortelle noe om forventet gjenværende levealder.



Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 20 av 30

Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med stedvise oppgraderinger. Det er automatsikringer, jordfeilbrytere og automatisk måler. Sikringskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje, samt på boden i kjelleren, i leiligheten. Det foreligger samsvarserklæringer fra januar 1999. Det er opplyst at det er utført et eltilsyn i 2022-2023, hvor avvikene er lukket.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

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

1999

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 21 av 30

Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte oppgraderinger, i forbindelse med nye jordfeilbrytere.

På bakgrunn av at boligens anlegg er 28 år gammelt, samt manglende dokumentasjon, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe høye fuktnivåer i kjelleren.
Det mangler klemlist på grunnmursplasten under vinduene inn mot kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.

Drensen bør sjekkes av firma med kamera og spyling, for å sikre at denne ikke er tett, på bakgrunn av de økte fuktnivåene i kjelleren. Dersom dette ikke avdekker noe, kan det anbefales at det utføres videre undersøkelser.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong, fra byggeår.

TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er to støttmurer på sidene av boligen, av lødd stein.

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 22 av 30

Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall langs boligen, samt 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.

TO 3 Terrengforhold - 1

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall inn mot muren, ved innkjørselen.

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TO 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 23 av 30

Nonsbergstunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 24 av 30

Nonsbergstunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal 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. Søk 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. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 25 av 30

Nonsbergtnet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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 | 89 | 22 | | 111 | 53 | | 111 |
| 2. etasje | 75 | | | 75 | 2 | 20 | 95 |
| Kjeller hoveddel | 37 | | | 37 | | | 37 |
| Kjeller leilighet | 74 | | | 74 | | | 74 |
| SUM | 275 | 22 | | | 55 | 20 | 317 |
| SUM BRA | 297 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Gang, vaskerom, bad, kjøkken, stue | Garasje | |
| 2. etasje | Stue/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kott | | |
| Kjeller hoveddel | Gang, bod, bod 2 | | |
| Kjeller leilighet | Gang, stue/kjøkken, bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom | | |

Kommentar

Det er en vegg mellom hoveddel og leiligheten, som er på 1,6m2. Denne er ikke medtatt i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringskjemaet for nærmere informasjon.

Ja Nei

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 26 av 30

Nonsbergtnet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 30.3.2026
Til stede Aleksander Vågen
Rolle Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune 1124 SOLA
gnr. 32
bnr. 521
fnr.
snr. 0
Areal 381.9 m²
Kilde BEREGNET AREAL (Ambita)
Eieforhold Eiet

Adresse

Nonsbergtnet 9

Hjemmelshaver

Riveland Ingvar Jan

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0206, og er regulert til boliger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen/bed.

Tinglyste/andre forhold

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 | 30.03.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 27 av 30

Nonsbergstunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 20.05.2026 | |
| 2 | 22.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 28 av 30

Nonsbergstunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 29 av 30

Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA
Gnr 32 - Bnr 521
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 slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren 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 forutsettes 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.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2907

Befaringsdato: 30.03.2026

Side: 30 av 30



Energiattest



| | |
|--|--|
| Adresse Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA | |
| Dato for energimerking 21.05.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-299164 |
| Bygningskategori Småhus | Byggningsnummer 18427400 |
| Gårdsnummer 32 | Bruksnummer 521 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0101 |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår 1999 | Bygningstype Enebolig med utleiedel |
| Bruksareal 297,0 m² | Oppvarmet bruksareal 275,0 m² |
| Oppvarmet etasje 3 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet, Ved | |
| Ventilasjon Periodisk avtrekk | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
183,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
165,40 kWh/m²

Totalt levert pr. år
47 415 kWh



Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA

| Detaljer | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Nonsbergtunet 9, 4050 SOLA

Tiltak

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 utendørs

Tiltak 2: 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 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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.

Brukertilta

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørbønd, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbærent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

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.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

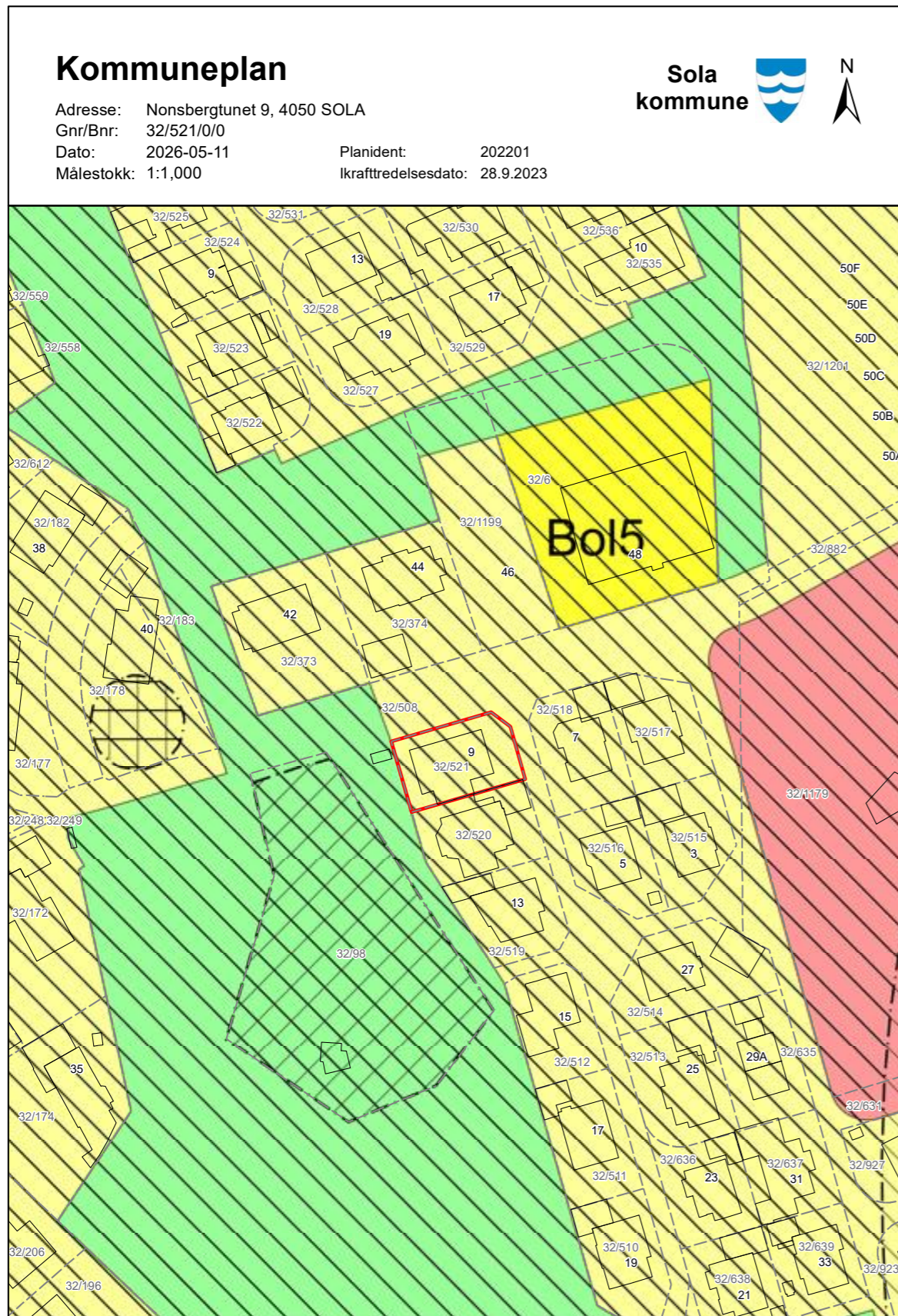
**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>





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/øvingssområde | | |
| 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 | | |
| Ferdseil | | |
| Ankringsområde | | |
| Opplagsområde | | |
| Riggområde | | |
| Farled | | |
| Havneområde i sjø | | |
| Småbåthavn | | |
| Fiske | | |
| Akvakultur | | |
| Drikkevann | | |
| Naturområde | | |
| Friluftsområde | | |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone | | |

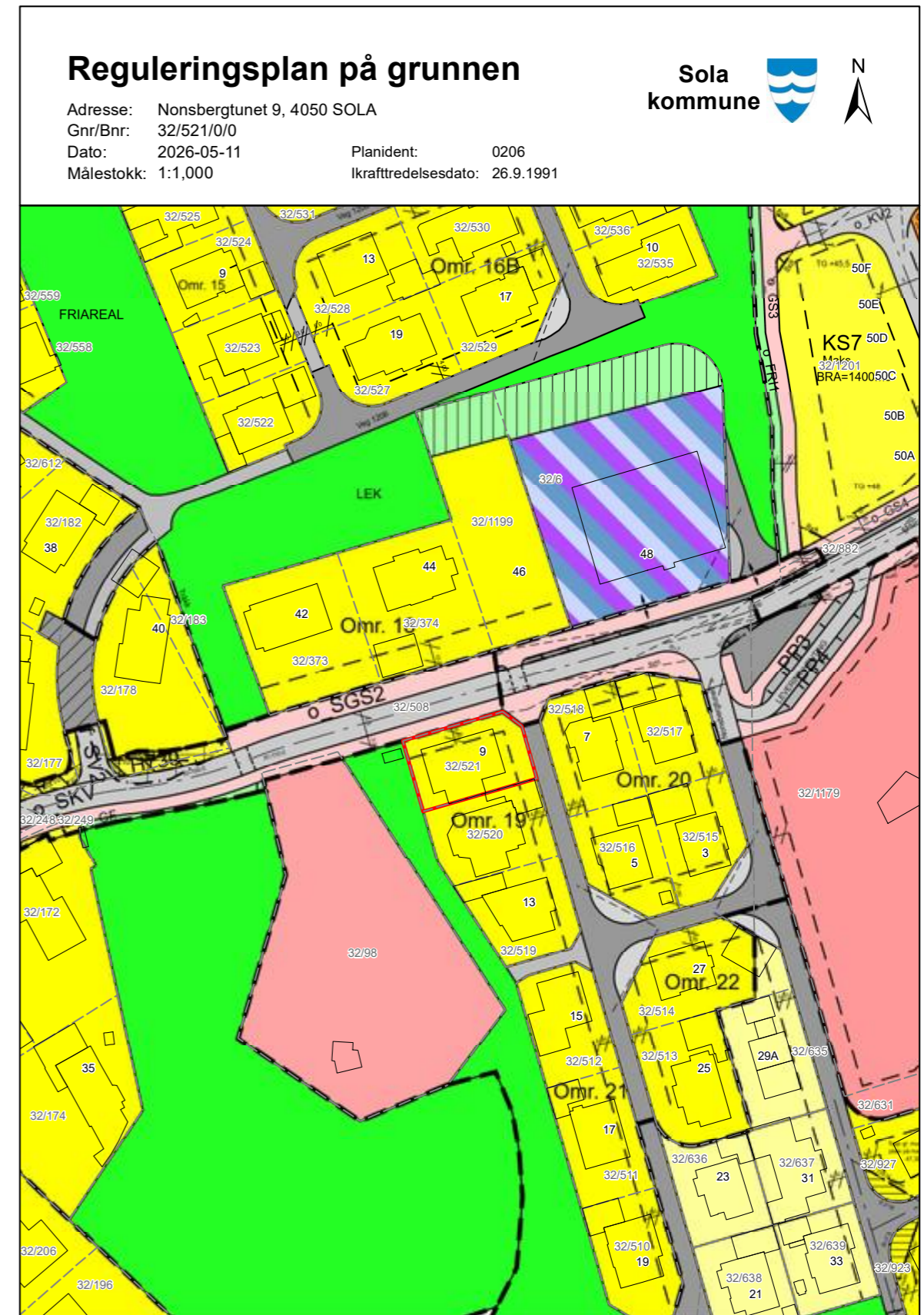
2 Tegnforklaring kommuneplan



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 | H570_2 | | KpStøyGrense | — — — — — |
| KpAngittHensynSone | | | 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: 26.09.1991
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Reguleringsplan Skadberg høyden

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0206

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

| Dato | Saksnummer | Beskrivelse |
|---------|------------|-------------|
| Xx/xxxx | Xx/xxx | |

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

Området reguleres til følgende formål:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| BYGGEOMRÅDER | Pl. og bl. §25.1 |
| TRAFIKKOMRÅDER | Pl. og bl. §25.3 |
| FRIOMRÅDER " | Pl. og bl. §25.4 |
| SPECIALOMRÅDE (OMRÅDE FOR FORSVARET) | Pl. og bl. §25.6 |

§1 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

- a) I området kan det oppføres småhusbebyggelse i inntil 1 etasje pluss loftsetasje med tilhørende anlegg, så som garasjer, uthus m.v. Boligbebyggelse tillates ikke oppført nærmere friareal enn 4.0 m, med mindre dette er særskilt anmerket på bebyggelsesplan vedtatt av bygningsrådet.

Hver enkelt tomt tillates bebygget med inntil 1/4 av tomtens nettoareal, eksklusiv garasje.

I område for konsentrert bebyggelse kan det tillates oppført boliger (atriumhus, rekkehus, vertikaldelte tomannsboliger e.l.) i inntil to etasjer og hvor hver enkelt tomt kan tillates bebygd med inntil 30% av tomtens nettoareal.

Før utbygging av et område/kvartal igangsettes og tomter fradeles, skal bygningsrådet godkjenne en bebyggelsesplan som viser husplassering og tomtegrenser, sandlekeplasser m.v. På hver enkelt hustomt tillates bare oppført hus med en leilighet med mindre terrengforholdene etter byggeforskriftene gir mulighet for innredning av ekstra leilighet i byggets underetasje.

I bebyggelsesplanen for området skal det legges tilrette for minst 105 boliger, eksklusiv eventuelle hybelleiligheter i småhusbebyggelsen.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.1991
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

- b) Gesimshøyde for småhusbebyggelse skal ikke overstige 5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde for småhusbebyggelse skal ikke overstige 8,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Fra disse høydeangivelser kan det ikke dispenseres.

Møneretning skal legges i husets lengderetning.

Takoppbygg tillates bare i 50% av takflatens lengderetning. Større takoppbygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende fra takoppbyggets gesims.

- c) Garasje inklusiv eventuell bod, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2 og mønehøyde ikke over 4,0 m.

Plassering av garasje skal være vist på bebyggelsesplanen selv om den ikke skal oppføres samtidig med boligbygget.

For hver hovedleilighet skal det avsettes plass for 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser på egen grunn.

Dersom det etableres hybel/leilighet i tillegg til hovedleilighet i et bolighus, skal det avsettes

en ekstra garasjeplass og en ekstra biloppstillingsplass på egen tomt. Alle biloppstillingsplassene skal opparbeides og godkjennes før nye leiligheter tillates tatt i bruk.

Frittliggende garasje kan tillates oppført med takutstikk inntil 1,0 m fra regulert vegkant, dersom garasjen plasseres parallelt med veg og uten garasjeport/-åpning ut mot veg. Dersom garasjen skal ha port/åpning mot veg, skal det avsettes plass for biloppstillingsplass (5 m) mellom garasje og regulert vegkant.

- d) Ingen tomt tillates bebygget før det regulerte vegsystem er opparbeidet fram til og langs med den tomt som skal bebygges i h.t. denne reguleringsplan og godkjent opparbeidelsesplan.
- e) Frisiktlinjen i avkjørselen til offentlig veg settes til 3 m målt langs senterlinje av avkjørsel og 5 m målt fra denne senterlinje i begge retninger langs offentlig veg. Frisiktområdet er arealet mellom frisiktlinjen og kjørebaneant/asfaltkanter. I frisiktområdet må intet punkt på terreng, voll, mur eller fullt utvokst beplantning bli liggende høyere enn 0,5 m over vegnivå. Der det er innregulert frisiktssoner i vegkryss forutsettes disse etablert som opphøyet fortau som forutsettes asfaltert eller anlagt med belegningsstein.

§2 OMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI

- a) I området kan eksisterende bygg nyttes til forretning, kontor, lettere industri o.l. Virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan være til sjenanse for omkringliggende beboere, kan forbyes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal godkjenne bruk av bygning/området før virksomhet igangsettes.
- b) Eksisterende bygg på tomten inngår i planen. Området tillates ikke ytterligere utbygd, d.v.s. at det i området tillates bebyggelse som har grunnflate inntil 1/3 av tomtens nettoareal, eksklusiv isolasjonsbelte.
- c) Mønehøyde for bygg i området skal ikke være høyere enn 10,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden mot syd skal maksimum være 4,5 m og mot nord ikke høyere enn 8,0 m over ferdig planert terreng. Møneretning skal være som på eksisterende bygg, d.v.s. parallelt med Skadbergbakken.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 26.09.1991

Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

- d) De ubebygde deler av området skal opparbeides parkmessig og med nødvendig antall parkeringsplasser/-dekning etter bygningsrådets bestemmelser. Utendørs opplag/lagring eller støvende virksomhet er ikke tillatt. Bygningsrådet kan påby området innegjerdet.
- e) Forutsetningen for bruk av området i h.t. disse bestemmelser er at det etableres og vedlikeholdes et beplantet isolasjonsbelte, mot nordenførliggende boligområde i h.t. plan godkjent av kommunen.
- f) I tilknytning til bygget i området skal det etableres tilstrekkelig antall parkeringsplasser og plass for av- og pålesing av varer etter bygningsrådets skjønn. Avkjørsel til eiendommen (området) skal etableres til Skadbergbakken via innregulert avkjørsel ved områdes sydøstre hjørne. Mot Skadbergbakken skal det etableres skillerabatt i 0,5 m bredde med opphøyet kantstein som hindrer inn- og utkjøring til Skadbergbakken utenom den innregulerte avkjørsel.

§3 TRAFIKKOMRÅDER

- a) 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. De regulerte frisiktssoner skal skilles fra kjørebane med opphøyet kantstein/fortausarrangement.
- b) Atkomst til de respektive boligeiendommer skal etableres til det underordnede ledd i vegsystemet dersom eiendommen grenser opp til offentlig veg på flere sider. Til Kjelsberg ring/veg 1204 tillates ikke etablert andre avkjørsler enn dem som er vist på plankartet. Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og trafiksikker.
- c) Der innregulerte gangveger munner ut i offentlig kjøreveg, skal det oppsettes bøylearrangement for å hindre uønsket kjøring med motorkjøretøyer på gangvegene.

§4 FRIOMRÅDER-

Friområdene skal nyttes til rekreasjon og lek. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. I friområdene skal det kunne anlegges turstier etter planer som skal godkjennes av teknisk etat/bygningsrådet. De innregulerte lekeplasser skal opparbeides/tilrettelegges med lekeapparater m.v. samtidig med at feltet klargjøres for utbygging.

Trafokiosker tillates plassert i friarealer etter planer godkjent av bygningsrådet.

SPESIALOMRÅDE (MILITÆRT)

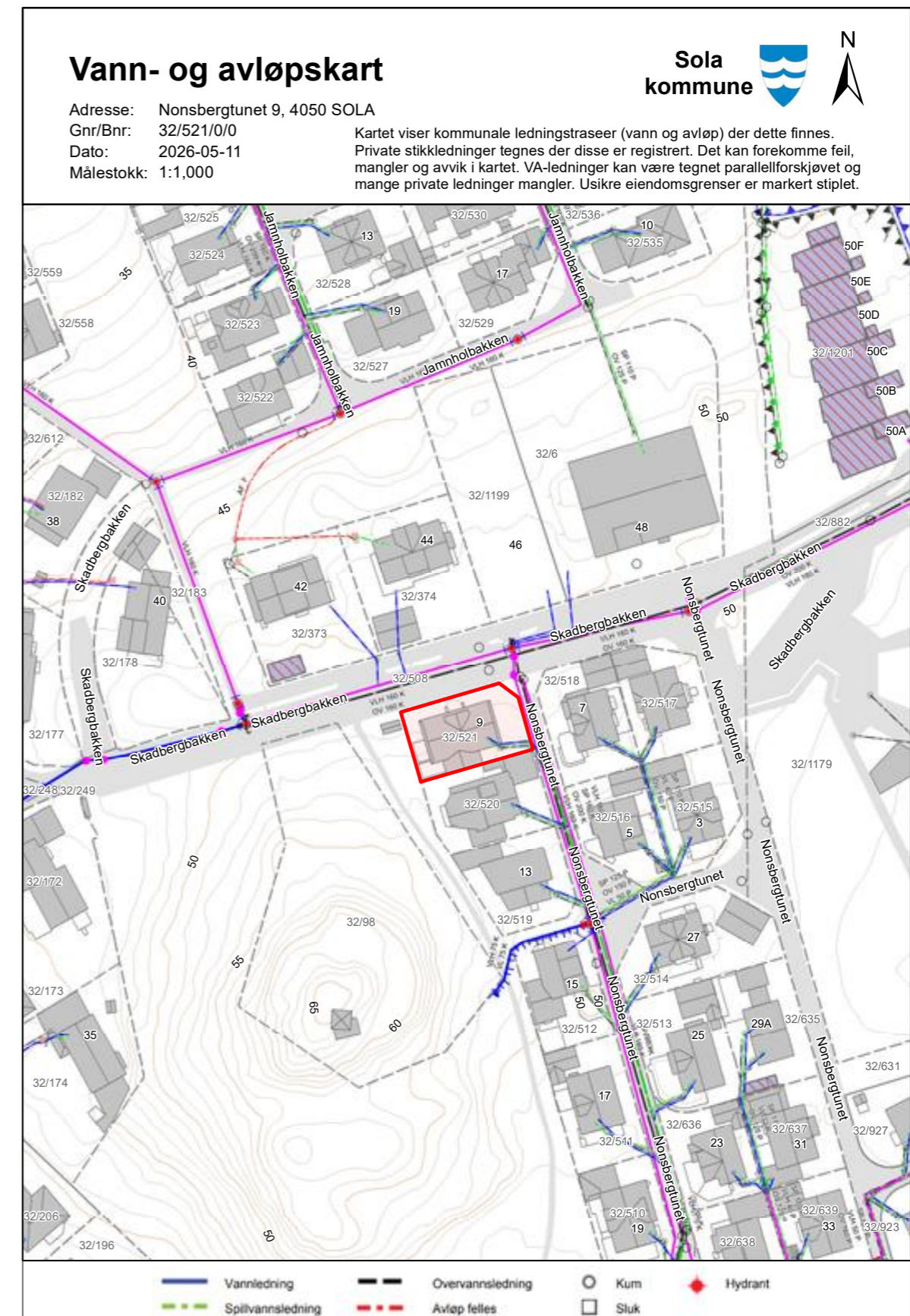
I området kan det oppføres anlegg/innretning for forsvaret etter planer godkjent av bygningsrådet. Området tillates innegjerdet. Området skal ha atkomst via Skadbergbakken.

§6 FELLESBESTEMMELSER

- a) 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.
- b) Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet. De tillates plassert i alle områder for bebyggelsesformål og i regulert friareal.

Side 3 av 3 Reguleringsplan Skadberg høyden

PlanID 0206



13.4 x 7.2 = 96.5
+ 6.5
90.1

SOLA KOMMUNENS ETAT
1 - JAN. 1998

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| BYGG- HVAER: INGVAR RIVELAND | MÅL: 1:100 |
| PRIVAT: CHR. KROGLIS GT 27 | DNR: SA.12.97 |
| ADR: 4300 SANDNES | REVIDERT: 30.12.97 |
| BEGJÆRER: SANDBERG HOYDEN | |
| ADG: GNR 32 BNR 521 | |

Ingvar Skjott

Trykt på selvkløpende papir

Kommune: SOLA

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse):
Ingvar Riveland
Chr. Kroglis gt 27
4300 Sandnes

Byggherre (navn, adresse):
Ingvar Riveland
Chr. Kroglis gt 27
4300 Sandnes

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:
Eiendom/byggested: 32 521

Spesifikasjon
Søknadsdato: 22.11.97
Arbeidets art: Nybygg
Byggets art: Bolig m/garasje
Behandling/vedtak: DTE 54/98

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:
 hele bygget
 følgende del av bygget:

Ferdigstilt må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

1. Brannsløkkingsapparat fast monteres på egnet sted
2. Anordne trinn i takflaten utenfor 3 vinduer (minst) i 2 etg/loft.
3. Garasje må ventileres med ventiler høyt på vegg-åpning under port.
4. Terrang må planeres med fall fra krys, stikk monteres foran inngang til leilighet i 1. etg.
5. Søyle for veranda monteres til frostfritt fundament.
6. Det må monteres avslutningslist på topp grunnmur-plater.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato):
Pkt 2 straks. Øvrige punkter snarest

Underskrift
Sted: SOLA
Dato: 9/7-99
Stempel/underskrift: [Signature]

Kopi sendt til
 ansvarshavende: Olav A. Mikkelsen, Adresse: Toravegen 34 4050 SOLA

andre

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 0-99

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

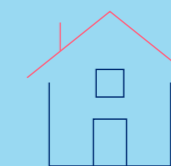
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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:

Nonsberggtunet 9, 4050 SOLA. Gnr. 32, bnr. 521, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1220260084
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

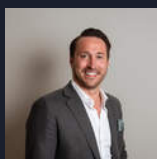
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

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