PRIVATMEGLEREN

NOVARMEN 19

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Utskrift fra matrikkelen

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Novarmen 19 , 4044 HAFRSFJORD
SOLA kommune
gnr. 37, bnr. 209

Sum areal alle bygg: BRA: 358 m² BRA-i: 312 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2394 **Eiendomsverdi ref nr:** CG1586

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

SÆVE TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

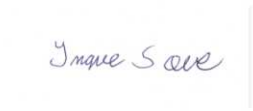
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sæve Takst AS

Takst

SÆVE TAKST AS

Rapportansvarlig



Ingve Sæve
Uavhengig Takstingeniør
ingve.saeve@gmail.com
926 44 244

Norsk takst

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av betongstein fra 1973, 1983 og 1995 som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»
Renner/nedløp og sløysrenner i aluminium, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Yttervegger med asfaltplater, lekter, museband og stående kledning. Kledning er skiftet mot garasje fra 2012, deler av sørvegg i 2026, østvegg mot garasje fra 2026 og garasje fra 2012
Takkonstruksjonen på kaldt loft.
Vinduer på vaskerom U et, og 2 stk vindue i hobbyrom med ett lags glass i fra byggeåret. Resterende vinduer i boligen er fra 2012 med plast utvendig. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Teak hoveddør og kjellerdør fra byggeåret og 2 terrassedører plastbelagt og aluminium terrassedør fra 2012.
Terrasse på ca 80 m2 i imp tre.
Hovedtrapp og kjellertrapp i betong med skifer og rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett, laminat, furubord, gulvbelegg, fliser på gulv, fliser, malte, tapetserte vegger og malte tak. Boligen er løpende oppgradert og fremstår som meget bra. Varmekabler i gang, stue, bad, wc + varmefolie på kjøkken 1 et, og gang, bad, stue U et.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Pipe med brannmur, hvit peis, ovn innsats med glassdør. Innsats fra 1995 i stue 1 et.
Hvit åpen peis med fliser på gulv i kjellerstue.
Montert nytt beslag rundt pipe i 2026.
Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.
Hulltaking er utført i hjørne bod U et, og helt tørt.
Krypkjellere i boligen med stubbloftsgulv og ingen tegn til fukt.
Trapper fra byggeåret med rekkverk uten håndrekke på vegg.
Innvendige dører 1 et, i Rewood fra 1983, hvite dører 1 et, + hvite dører i U et, fra 2022 med lyd demping, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 et:
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvite takplater med spotter. Lys eik seksjon med vask/benk, langskap og speilska på vegg. Hvit wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Hvit hjønebadekar som fører vannet direkte ned i sluk. Naturlig avtrekk ut i vegg. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra soverom og helt tørt.

Vaskerom U et:
Varme/fliser på gulv, våtromsplater på vegger og hvite panelplater i tak. Hvit seksjon med laminert benkeplate, utslagsvask i stål med oppålegg for vaskemaskin. VB på 300 liter fra 2023 med stoppekrane. Naturlig avtrekk ut i vegg. Usikker om det er pvc sluk eller stålsluk da det var vanskelig og komme til. Membran er ikke synlig ned i sluk med fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra bod og helt tørt.

Bad U et:
Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne i klart glass. El-vifte ut i vegg. Membran ned i sluk lagt over klemring med risiko og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Arbeidet med flisene på badet er ufagmessig utført. Hulltaking er utført i vegg fra hobbyrom bak blandebatteri vask og helt tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i vallnøtt utførelse med sort granitt benkeplate og nedsenket stålvask. Det er integrert induksjon topp, dampovn, kombi stekeovn/mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskmaskin og med plass til kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg. Det er montert Helko vannrense filter på vann til kjøleskap.

SPESIALROM Gå til side

WC 1 et:
Det er varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Hvit søylevask med speil på vegg og hvit wc. Naturlig avtrek ut i vegg. Varmekabler fra 2000.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut i vegg og naturlig avtrekk og el-vifte på våtrom.
Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2023 med stoppekrane.
Sentralstøvsugeranlegg i boligen.
Automatsikringer i el skap. Boligsjekk el-anlegg 2026

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på fjell med noe tegn til setninger og skjevheter
Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.
Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med stedvis noe fall mot mur fra side ved garasje. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vann og kloakk ble fra grunnmur og ut til det offentlige skiftet i 2008 ifølge

Beskrivelse av eiendommen

eier.

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

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

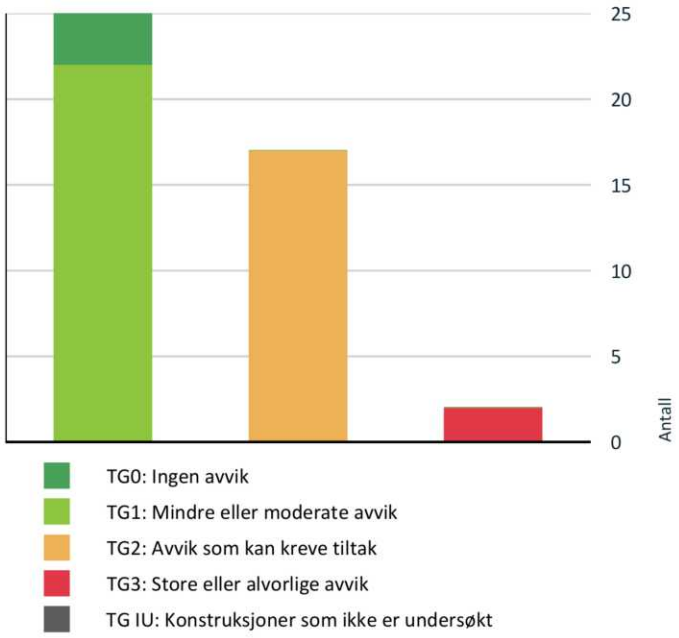
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noe avvik 1 et, i forbindelse med noen innervegger som er flyttet. Det foreligger ikke godkjente tegninger av U et.

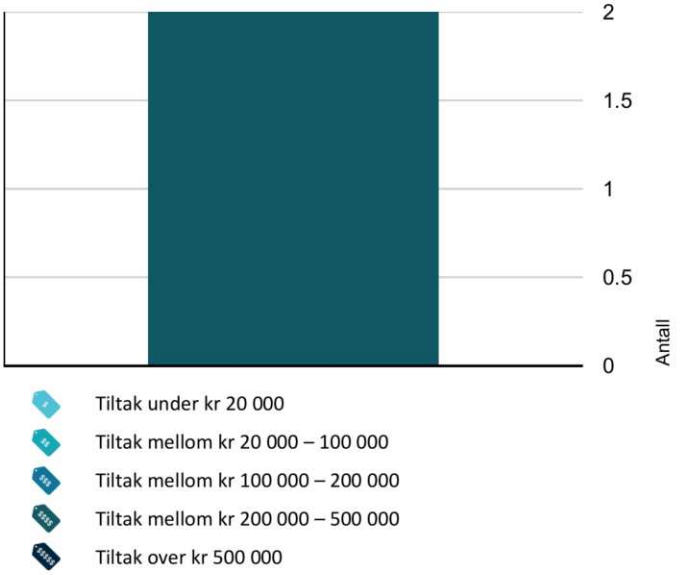
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 17.04.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Påbygget i 1983 med stue og soveroms fløy. Påbygget i 1995 med soverom.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av betongstein fra 1973, 1983 og 1995 som ligger bra uten mangler av enkeltstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

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

Taktekkingen er 53 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak.

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

Det anbefales å overvåke tilstanden til taktekking og undertak jevnlig, og planlegge for utskiftning innen rimelig tid.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da materialene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og kan ha redusert funksjon.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner/nedløp og sløysrenner i aluminium, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner/nedløp og sløysrenner er 53 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Det er noen partier med dårlig fall i renner.

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.

Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå vannskader på fasade og grunnmur som følge av svikt i avrenningssystemet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med asfaltplater, lekter, museband og stående kledning. Kledning er skiftet mot garasje fra 2012, deler av sørvegg i 2026, østvegg mot garasje fra 2026 og garasje fra 2012

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er utilstrekkelig eller manglende lufting bak kledningen på Vestveggen og deler av veggen ved trappen ned til kjelleren, mot nord, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen.
Manglende lufting kan føre til oppfukting, råte og behov for kostbare utbedringer over tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen på kaldt loft.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er observert muggmerker på sutaksplatene, som skyldes utilstrekkelig luftsirkulasjon på kaldloftet og manglende plastfolie mellom 1. etasje og kaldloftet over soveromspartiet.
Det mangler også papp over isolasjonen på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Lufting/ventilering bør forbedres, og det bør etableres plastfolie mellom 1. etasje og kaldloftet over soveromspartiet samt papp over isolasjonen på kaldloftet.

Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon og manglende dampsperre er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Det er noe muggmerker i sutaksplatene grunnet for lite luftsirkulasjon.
¨øl



Det er noe muggmerker i sutaksplatene



Mangel av plastikk mellom 1 et, og kaldt loft.



Isolasjon på kaldt loft mangler papp på oversiden

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer på vaskerom U et, og 2 stk vindue i hobbyrom med ett lags glass i fra byggeåret. Resterende vinduer i boligen er fra 2012 med plast utvendig. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Teak hoveddør og kjellerdør fra byggeåret og 2 terrassedører plastbelagt og aluminium terrassedør fra 2012.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca 80 m2 i imp tre.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp og kjellertrapp i betong med skifer og rekkverk i stål.



Det mangler rekkverk i trapp fra terrasse og noen løs stein i trinn.

Tilstandsrapport



Skiferlagt hovedtrapp og kjellertrapp med rekkverk i stål

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett, laminat, furubord, gulvbelegg, fliser på gulv, fliser, malte, tapetserte vegger og malte tak. Boligen er løpende oppgradert og fremstår som meget bra. Varmekabler i gang, stue, bad, wc + varmefolie på kjøkken 1 et, og gang, bad, stue U et.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med brannmur, hvit peis, ovn innsats med glassdør. Innsats fra 1995 i stue 1 et.
Hvit åpen peis med fliser på gulv i kjellerstue.
Montert nytt beslag rundt pipe i 2026.

Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.



Pipe med brannmur, hvit peis, ovn innsats med glassdør. Innsats fra 1995 i stue 1 et.



Hvit åpen peis med fliser på gulv i kjellerstue.



Eldre fuktskjolder rundt pipe.



Eldre fuktskjolder rundt pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er utført i hjørne bod U et, og helt tørt.

Krypkjellere i boligen med stubbloftsgulv og ingen tegn til fukt.

Tilstandsrapport



Hulltaking er utført i hjørne bod U et, og helt tørt.



Krypkjellere med stubbloftsgulv og ingen tegn til fukt.



Krypkjellere med stubbloftsgulv og ingen tegn til fukt



Krypkjellere med stubbloftsgulv og ingen tegn til fukt

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper fra byggeåret med rekkverk uten håndrekke på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører 1 et, i Rewood fra 1983, hvite dører 1 et, + hvite dører i U et, fra 2022 med lyd demping, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvite takplater med spotter. Lys eik seksjon med vask/benk, langskap og speilska på vegg. Hvit wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Hvit hjønebadekar som fører vannet direkte ned i sluk. Naturlig avtrekk ut i vegg. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og hvite takplater med spotter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er observert riss i fugene mellom flisene på veggene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

Fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.



Det er riss i fuger mellom fliser på vegger i dusj.

Tilstandsrapport



Det er riss i fuger mellom fliser på vegger i dusj.



Det er riss i fuge på hjørne badeka.

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj. Det er ingen fall på gulv til sluk utenfor dusj.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ikke fall på gulvet til sluk utenfor dusj.
Det er heller ingen synlig membran oppbrett i dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på gulvet til sluk utenfor dusj for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende synlig membran oppbrett i dørterskelen gir økt risiko for fuktskader ved vannlekkasje. Dette bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre vanninntrengning.
Badet må vurderes å renoveres i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran ned i sluk med klemring.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen er 26 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membranen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da alder medfører økt risiko for svekket funksjon og potensiell lekkasje til omkringliggende konstruksjoner.



Membran ned i sluk med klemring under badekar

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Lys eik seksjon med vask/benk, langskap og speilska på vegg. Hvit wc og dusjhjørne/dører i klart glass. Hvit hjørnebadekar som fører vannet direkte ned i sluk. Naturlig avtrekk ut i vegg.
Seksjon og dusj fra 2023.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk ut gjennom vegg.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk ut i vegg, noe som kan gi begrenset luftutskifting sammenlignet med balansert ventilasjon.
El-vifte må monteres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

El-vifte må monteres.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra soverom og helt tørt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



Hulltaking er utført i vegg fra soverom og helt tørt.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne i klart glass. El-vifte ut i vegg. Membran ned i sluk lagt over klemring med risiko og fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Arbeidet med flisene på badet er ufagmessig utført.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og hvitmalt tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Membran ned i sluk lagt over klemring med risiko og fall på gulv til sluk i dusj.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran ned i sluk lagt over klemring med risiko.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen er 18 år gammel.

Membranen er lagt ned i sluk over klemringen, noe som medfører økt risiko for lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membranen bør utbedres slik at den legges korrekt under klemringen for å redusere risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Alder på membranen tilsier også at det bør vurderes full utskifting for å unngå fremtidige vannskader.
Badet må vurderes å renoveres i nør fremtid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Membran ned i sluk lagt over klemring med risiko.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjhjørne i klart glass. El-vifte ut i vegg.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert synlig avløpsrør eller lekkasjevarsling fra den innebygde sisternen til det vegghengte toalettet. Dette medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere lekkasjevarsler eller synlig avløpsrør.
Manglende tiltak kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

El-vifte ut i vegg/tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra hobbyrom bak blandebatteri vask og helt tørt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Hulltaking er utført i vegg fra hobbyrom bak blandebatteri vask og helt tørt.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv, våtromsplater på vegger og hvite panelplater i tak. Hvit seksjon med laminert benkeplate, utslagsvask i stål med oppålegg for vaskemaskin. VB på 300 liter fra 2023 med stoppekrane. Naturlig avtrekk ut i vegg. Usikker om det er pvc sluk eller stålsluk da det var vanskelig og komme til. Membran er ikke synlig ned i sluk med fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og panelplater i tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Ingen synlig membran er observert i sluket, men det er fall på gulvet mot sluket.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Usikker om det er pvc sluk eller stålsluk da det var vanskelig og komme til. Membran er ikke synlig ned i sluk med fall på gulv til sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran er ikke synlig ned i sluk. Det lot seg ikke avdekke om det er PVC-sluk eller stålsluk grunnet vanskelig tilkomst.

Konsekvens/tiltak

• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke type sluk og om membran er korrekt ført ned i sluk.
Konsekvensen av manglende synlig membran og ukjent sluktype er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Membran er ikke synlig ned i sluk. Det lot seg ikke avdekke om det er PVC-sluk eller stålsluk grunnet vanskelig tilkomst.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Hvit seksjon med laminert benkeplate, utslagsvask i stål med oppålegg for vaskemaskin. VB på 300 liter fra 2023 med stoppekrane. Naturlig avtrekk ut i vegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig avtrekk ut i vegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk ut i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen, da kun naturlig avtrekk kan gi utilstrekkelig luftutskiftning og dårligere luftkvalitet. Dette kan medføre økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra bod og helt tørt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Hulltaking er utført i vegg fra bod og helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i vallnøtt utførelse med sort granitt benkeplate og nedsenket stålvask. Det er integrert induksjon topp, dampovn, kombi stekeovn/mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskmaskin og med plass til kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg. Det er montert Helko vannrense filter på vann til kjøleskap.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert Waterguard og komfyrvakt på kjøkkenet, noe som er et krav ut fra kjøkkenets alder.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

Det bør monteres komfyrvakt og Waterguard på kjøkkenet for å ivareta krav til brannsikkerhet og lekkasjesikring. Manglende utstyr øker risikoen for brann og vannskader.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Hvit søylevask med speil på vegg og hvit wc. Naturlig avtrek ut i vegg. Varmekabler fra 2000.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk ut i vegg, og mangler mekanisk avtrekk slik dagens krav tilsier.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle dagens krav og sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er økt risiko for dårlig inneklima og opphopning av fukt, noe som kan føre til luktproblemer og skader på bygningsdeler over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene er fra byggeåret 1971 og har nå en alder på 53 år. Dette innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting på sikt.

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.

Vannrørene bør kontrolleres jevnlig av fagperson, og det bør vurderes utskifting i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i PVC.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene er 53 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og vannskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg og naturlig avtrekk og el-vifte på våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er påvist andre avvik:

Det er naturlig avtrekk fra to våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres bedre ventilasjonsløsning på våtrommene for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2023 med stoppekrane.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2023 med stoppekrane.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsugeranlegg i boligen.



Sentralstøvsugeranlegg i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i el skap. Boligsjekk el-anlegg 2026

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Boligsjekk el-anlegg 2026 ligger under dokumenter i rapporten.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport



Automatsikringer i el skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen oppført på fjell med noe tegn til setninger og skjevheter

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er 53 år gammel, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør vurderes å skifte ut dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong, Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med stedvis noe fall mot mur fra side ved garasje. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med stedvis noe fall mot mur fra siden ved garasjen. Dette medfører risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren, noe som kan gi økt fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren.

Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger inntil grunnmuren, og dermed begrense fuktbelastningen på utvendig fuktsikring og drenering. Manglende tiltak kan føre til økt fare for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vann og kloakk ble fra grunnmur og ut til det offentlige skiftet i 2008 ifølge eier.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

Ingen radonmåling ble fremlagt på befaringsdagen. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.
Innvendig trapp har for lavt rekkverk, for store åpninger i rekkverk og mellom trinn, samt mangler håndrekke på vegg.
Skiferlagt hovedtrapp og kjellertrapp har rekkverk i stål med for store åpninger og noe rustdannelse i rekkverket.
Det mangler rekkverk i trapp fra terrasse, og det er noen løse steiner i trinnene.



Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør gjennomføres radonmåling og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksponering.

Rekkverkshøyder og åpninger i både innvendige og utvendige trapper bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende håndløper på vegg i innvendig trapp bør monteres for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Rustdannelse på rekkverk bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.

Løse steiner i trinn bør festes for å unngå snublefare og redusere risikoen for personskade.



Trapper fra byggeåret med rekkverk uten håndrekke på vegg.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

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

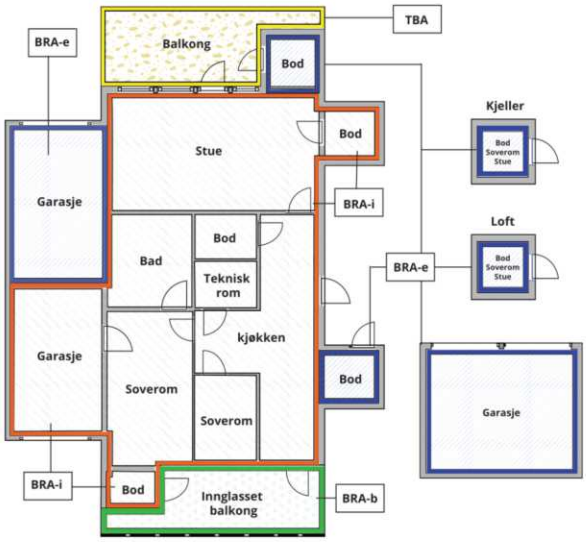
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	220	46		266	80
Kjeller	92			92	
SUM	**312**	**46**			**80**
SUM BRA	**358**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Gang, kjøkken, stue, trapperom, toalettrom, gang, bad, soverom, soverom, soverom, soverom	Garasje, bod utvendig	
Kjeller	Entré, bad, stue, hobbyrom/bar/trapp, gang, vaskerom, bod		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018. Innredet rom i U et, har for små vinduer i forhold til lys etter forskriftene til oppholdsrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er noe avvik 1 et, i forbindelse med noen innervegger som er flyttet. Det foreligger ikke godkjente tegninger av U et.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Innredet rom i U et, har for små vinduer i forhold til lys etter forskriftene til oppholdsrom.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Sigve Skadsem	Kunde
	Erlend Haglund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	37	209		0	896.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Novarmen 19

Hjemmelshaver
Skadsem Karin, Skadsem Sigve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En fin enebolig med 1 etasje, innredet kjeller fra 1973, garasje fra 1977, plassert i Novarmen 19 i Sola kommune. Boligen ble påbygget i 1983 og 1995. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Madla sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til tomtegrense og videre privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningstein i gårdsrom, gressplen, terrasse og med hekk i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Boligsjekk el-anlegg 2026	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	07.05.2026	
3	11.05.2026	
4	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CG1586

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Andre bilder



SIDDIS ELEKTRO AS

Nesflåtveien 14 4018 STAVANGER

Boligsjekk

Ordre 9862

ANLEGGSEIER

Karin Skadsem

Novarmen 19
4044 HAFRSFJORD

Dato:
07.05.2026

Behandlet av:
Torbjørn Taranger

Telefon:
45222692

Epost:
hardy@siddiselektro.no

Anleggsadresse	Novarmen 19, 4044 HAFRSFJORD

El kontroll

Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)

Ja 550Mohm

Er det målt eller beregnet overgangs- motstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.

Nei

Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling? Er kabler dimensjonert i vern?

Ja

Målt strømforbruk på hovedsikring

28 amp

Måling/test av jordfeilbryter funksjon.

Testet.

Kontroll/tests av komfyrvakt

Ikke montert. Det anbefales å montere komfyrvakt

Kontroll/test av røykvarslere

Røkvarslere i alle soverom ,kjellerstue og forstue. Det anbefales å monter røyvarsler i hovedstue.

Er det høy temperatur eller tegn til varmegang i fordelingen?

Nei

Er sikringsskapet tilstrekkelig beskyttet mot tilfeldig berøring av spenningsførende deler?

Ja. Det anbefales å oppgradere sikringskap til jordfeilautomater

Er det montert kursfortegnelse for anlegget? Er alle komponenter godt merket? Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?

Ja

Finnes det brukerveiledning for jordfeilvarsler / jordfeilbryter? Er det montert overspenningsvern på anlegget?

Det er ikke montert overspenningsvern . Dette anbefales

Er det lås på sikringsskapet? Er rom for sikringsskapet godt belyst?
Ja

Jording - Er det montert hovedjordelektrode. Er det montert utjevningsforbindelse til andre ledende deler (vann, avløp, osv.)
Ja,under sikringskap

Er alle ledninger avsluttet forskriftsmessig? Er kabler og utstyr betryggende festet?
Ja

Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre? Har du sjekket av det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?
Beskyttet. Ikke blandet jordet og ujordet utstyr

Er alle stikk og brytere forsvarlig festet? Er det foretatt stikkprøver på tilkoblinger?
Ja ,stikkontakt på kjøkken og stue

Er det utstrakt bruk av bevegelig ledninger? Er det montert tilstrekkelig med stikkontakter i anlegget?
Nei. Mangler stikkontakt på bad i kjeller.

Er det skade på kabler, materiell eller utstyr? Har noe av materiellet synlig varmegang?
Ingen synlig varmgang

Er anlegget fagmessig utført? Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand?
Ja. Anlegget er fra byggeår med litt oppgraderinger de senere år. Generet bra stand. Det anbefales at stikkontakter i rom med fliser byttes til jordede stikkontakter.

Er skjult varme dokumentert og eier informert? Er lavvoltanlegg montert i iht.. montasjeanvisning?
Varmekabler på bad,toalett,gang er fra byggeår, varmekabler i stue er er utført av elektroentrepenør på 90 tallet.Det foreligger ikke dokumentasjon på disse.



07.05.2026 - Hardy Grayston
[installatør / bemyndiget]



07.05.2026 - Torbjørn Taranger
[dokumentansvarlig]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317260064

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sigve Skadsem	Karin Skadsem

Gateadresse
Novarmen 19

Poststed	Postnr
HAFRSFJORD	4044

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1991

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 35

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260064

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De rehabiliterte hele badet for oss ca 2000
Arbeid utført av	Vaaland Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Regner med at arbeidet er utført etter datidens krav

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pålegg av Sola kommune å separere kloakk fra hus ut til kommunalt anlegg
Arbeid utført av	Bjelland

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En liten lekkasje ved pipen. Dette er fikset

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El arbeidet ble utført i forbindelse med oppussing av boligen
Arbeid utført av	KOT elektro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	17/12-2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260064

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Påbygg godkjent. Skiftet kledning. Vinduer skiftet av Vindusskredderen As
Arbeid utført av	Skadsem Engineering As/ Vindusdkredderen As

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Påbygg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ekstra soverom

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tett avløp som ble staket opp av et firma. Resultatet ble vannlekkasje fra kjøkkenet og ned i yttergang i kjeller. Dette ble fikset av forsikringsselskapet.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260064

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317260064

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigve Skadsem	7a5846239571a57d4b7fd cc8c923d94911cc8024	17.04.2026 18:38:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Skadsem	ef7da61e8242bdc536b2d ae78499a8fef3180e3d	17.04.2026 18:36:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317260064

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Novarmen 19, 4044 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283267**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171964229**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **209**
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 **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **292,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **292,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

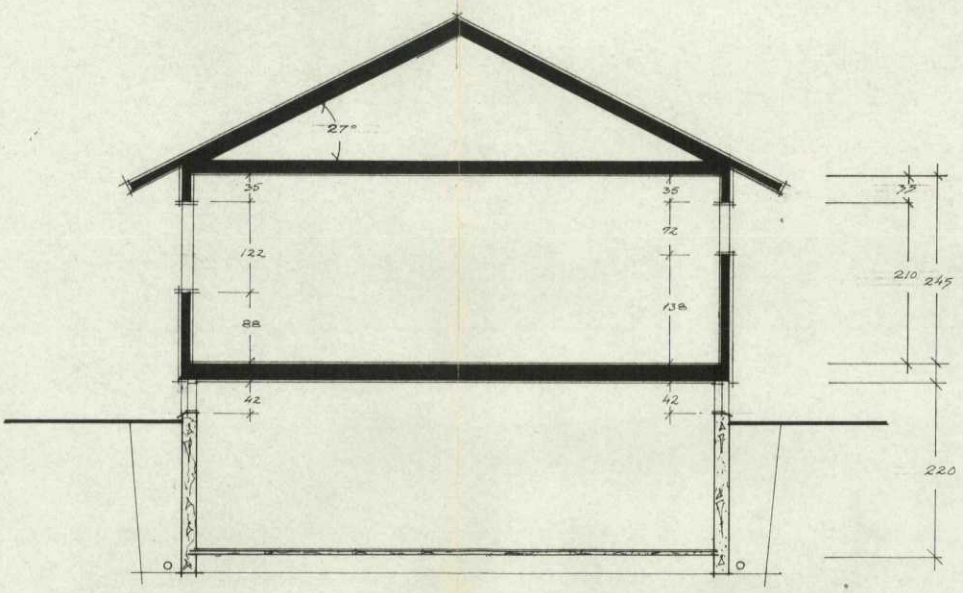
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **210,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **186,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 411 kWh**

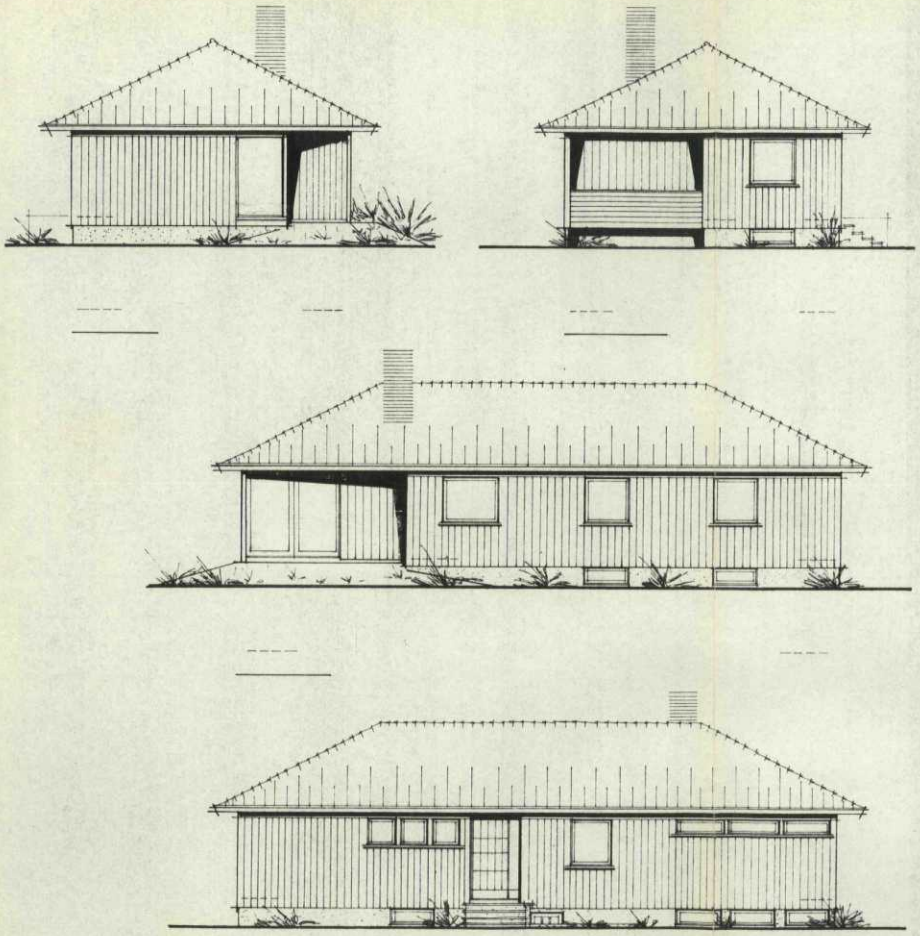


SOLA BYGNINGSRÅD

Byggested: Hr. Jostein Stjeveland, Eiend. 37/209, Grannes, Sola.	1	007	3
Snitt	1:50	1-10-71	

ARVID HANSSEN
MESTERHUS STAVANGER A.L
PRINSENSGATE 12 — 4000 STAVANGER
Telefon (045) 29 015

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vårt tillatelse. Misbruk vil medføre erstatningsansvar.

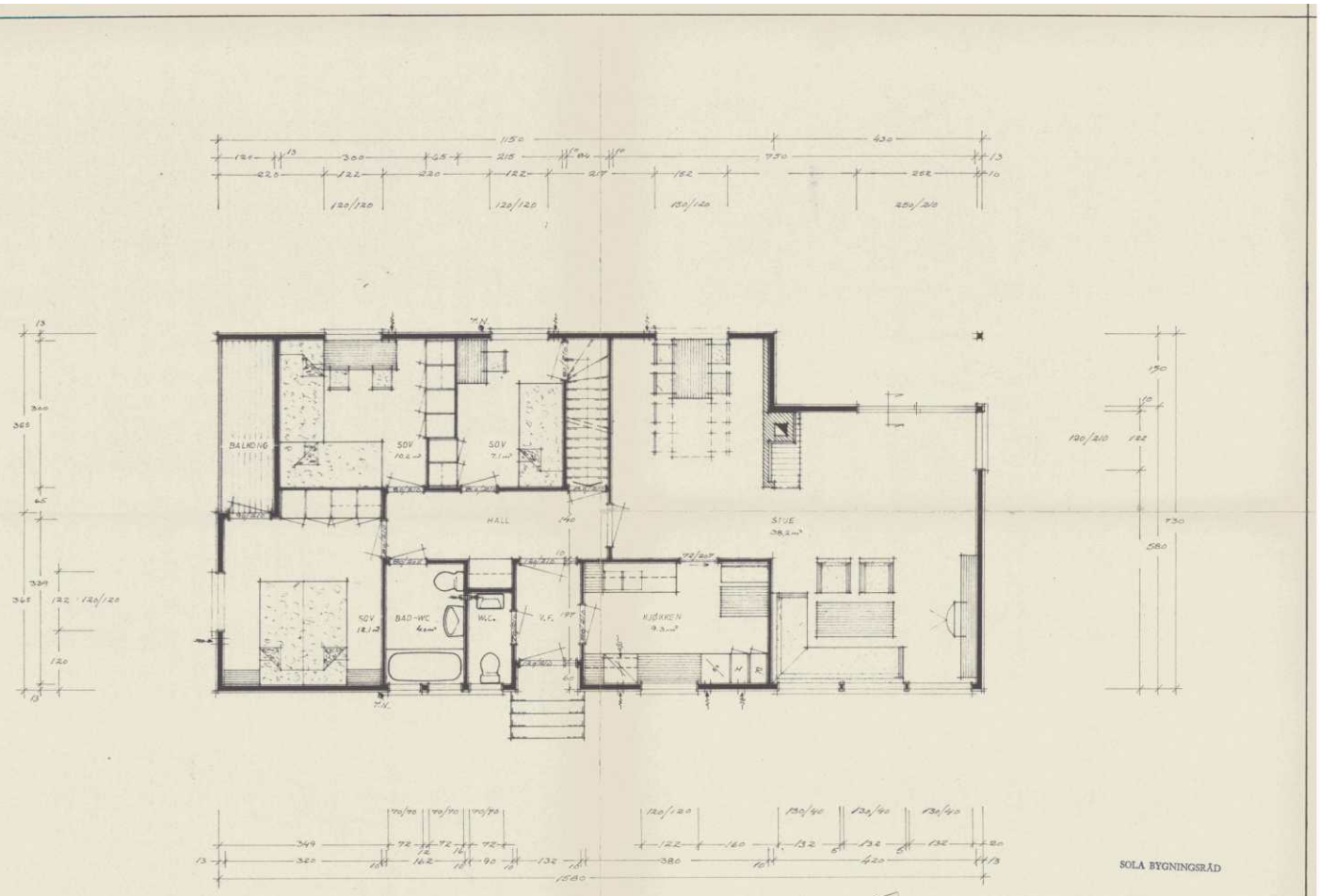


SOLA BYGNINGSRÅD

Bygh.: Hr. Jostein Skjeveland, Sted: 37/209, Grannes, Sola.	Ant. II	Type 007	Tegn. nr. 4
Fasader.	Målestokk 1:100	Dato 23-11-71.	
MESTERHUS STAVANGER A.L. PRINSENSGATE 12 STAVANGER Telefon [illegible]	Arkiv Bto. 1045 Mto. 34.7		

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for uvedkommende tilsendes. Mottageren er ansvarlig for enhver misbruk.


37/93
37/38
37/145
37/102
37/100
Harald Grannes
37/3
Dagfinn Fuglestad
37/39
Dagfinn Fuglestad
37/176
ENT. GARASJE
N
S
A. 0,20
B. 0,50
C. 0,50
D. 0,50
SOLA BYGNINGSRÅD
MESTERHUS STAVANGER A.L
PRINSENSGATE 12 — 4000 STAVANGER
Telefon (045) 29 015
JOSTEIN SKJEVELAND.
GRANNES, SOLA
G.NR. 37. BR.NR. 209.

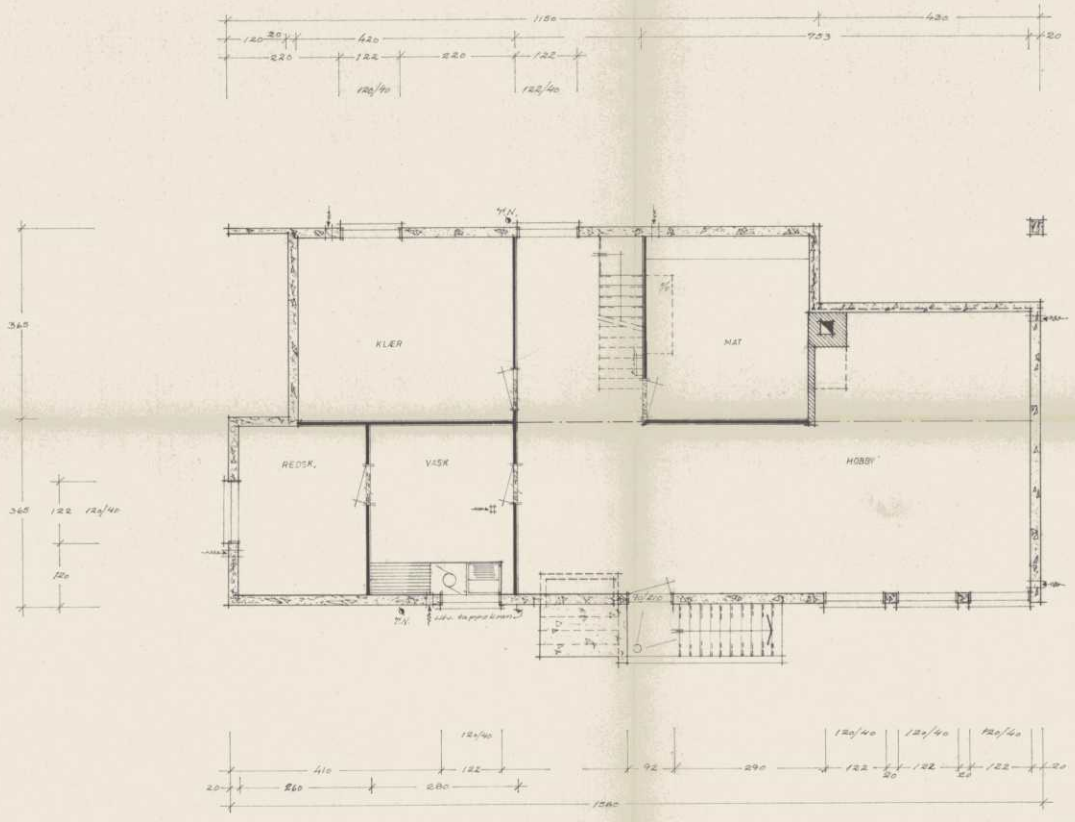


SOLA BYGNINGSRÅD

Hr. Jostein Skjæveland, 37/209, Grannes, Sola.	11	007	2
3 fasader	1:50	23.11.77	

MESTERHUS STAVANGER A.L.
PRINSENGATE 12 4000 STAVANGER
Tlf. 511.2466

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SOLA BYGNINGSRÅD

Hr. Jostein Skjeveland, 377/209, Grannes, Sola.	Ark. 11	Tegn. 007	Dato 1
Fasader.	Målestokk 1:50	Dato 23-11-71	
MESTERHUS STAVANGER A.S. HINNAGATE 73 Tlf. 54 20 03 4005 STAVANGER Tlf. 24 02 03	Sign.		

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Sola kommune
Bygningsrådet.

Herr Jostein Skjæveland,
Granneskrossen.

Innflyttings-/brukstillatelse, jfr. bygningslovens § 99,2.

I henhold til besiktelse den 17/1 197.3
meddeles innflyttings/brukstillatelse i Deres nybygg på
gnr.37 bnr209 i Sola.
Før ferdigattest kan gis må følgende gjenstående arbeider
utføres:

1. Puss og innredning kjeller.
2. Montering av innv. kjellertrapp(med håndlist)
3. Rekkverk på hovedtrapp og på kjellervange.
4. Planering med fall fra grunnmur.
5.

Sola, den 17 /1 1973.
for Sola bygningsråd.
Svend Svendsen Haga
Svend Svendsen Haga

SOLA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
4051 SOLA

A.503.1

B Y G G E T I L L A T E L S E

I henhold til Deres byggemelding for Garasje

på gnr. 37 bnr. 209 i Sola, datert 27 / 5 1977

Byggherre Jostein Skjæveland, Radioveien, 4050 SOLA

I samsvar med bygningsrådets vedtak i møte den 8 / 6 1977
sak 463 / 77 utstedes herved byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser for byggetillatelse vist på baksiden av dette skriv må følges.

2. Vedlagte rundskriv og bilag forøvrig må nøye etterkommes.

3. Før bygge- og gravearbeider settes igang, må godkjent ansvarshavende undertegne byggemeldingen. Ansvarshavende skal påse at betingelsene for byggetillatelse blir fulgt, samt at bygget blir utstukket av oppmålingsavdelingen.

~~Denne byggetillatelse gjelder fra den dag tilsvarende ansvarshavende har godkjent byggetillatelse og bygget er registrert der.~~

4. Garasjens utspring (takrenne, takskjegg e.l.) må ikke komme utfor nabogrense.

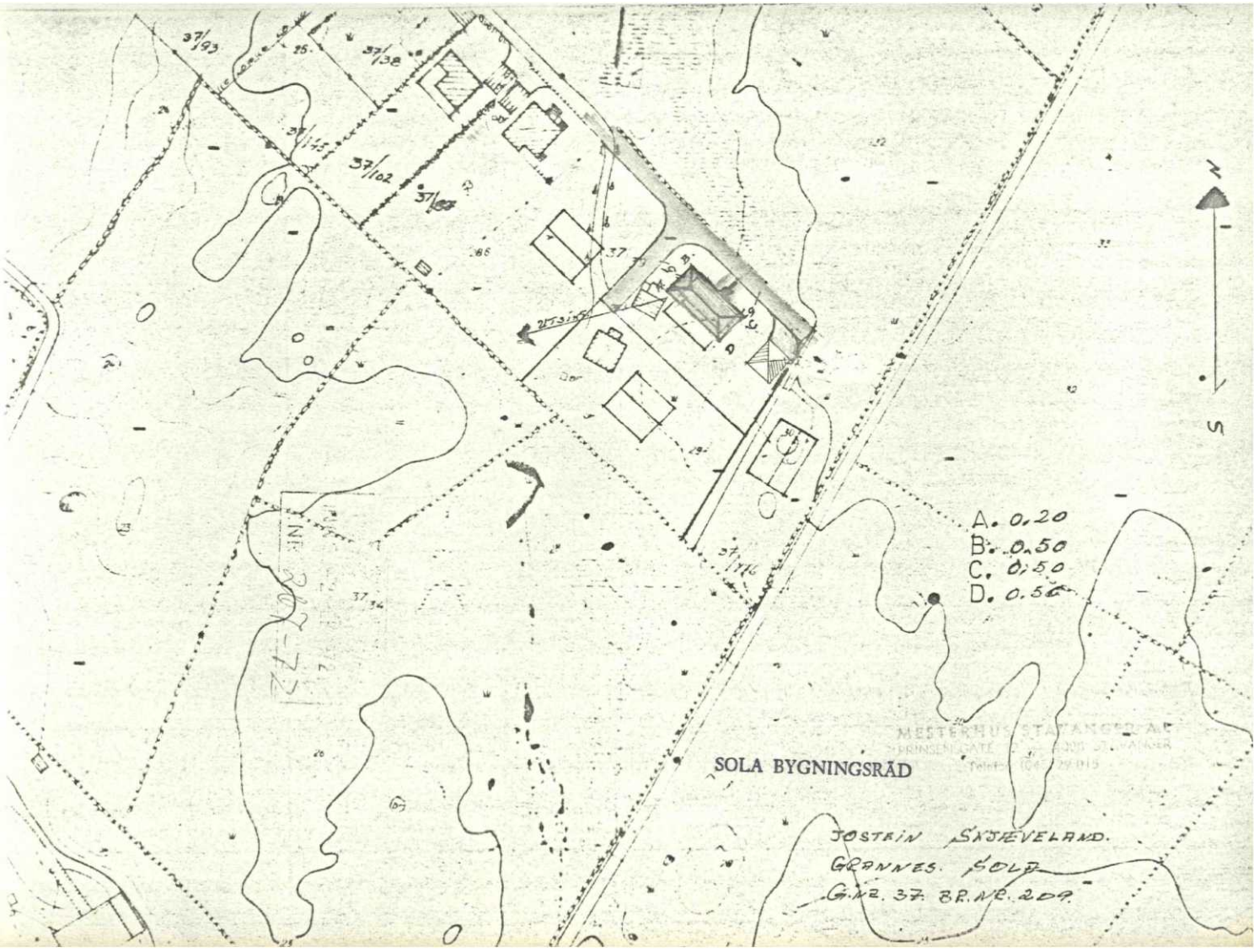
5. Garasje skal ha god ventilasjon ved golv og tak.

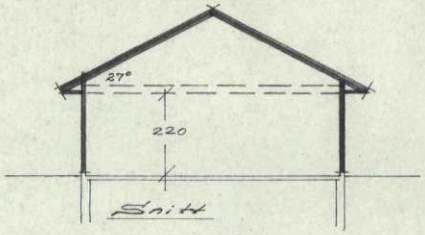
Sola, den 16/6-1977
for SOLA BYGNINGSRÅD

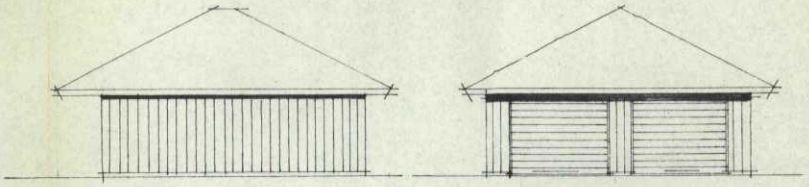
Paul Røed
formann

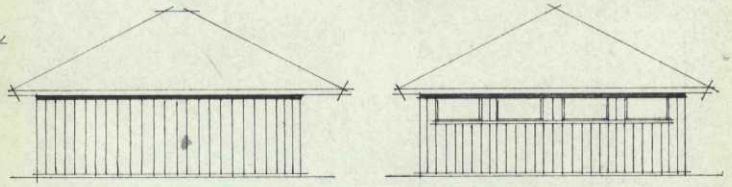
Oskar Goa
tekn.sjef

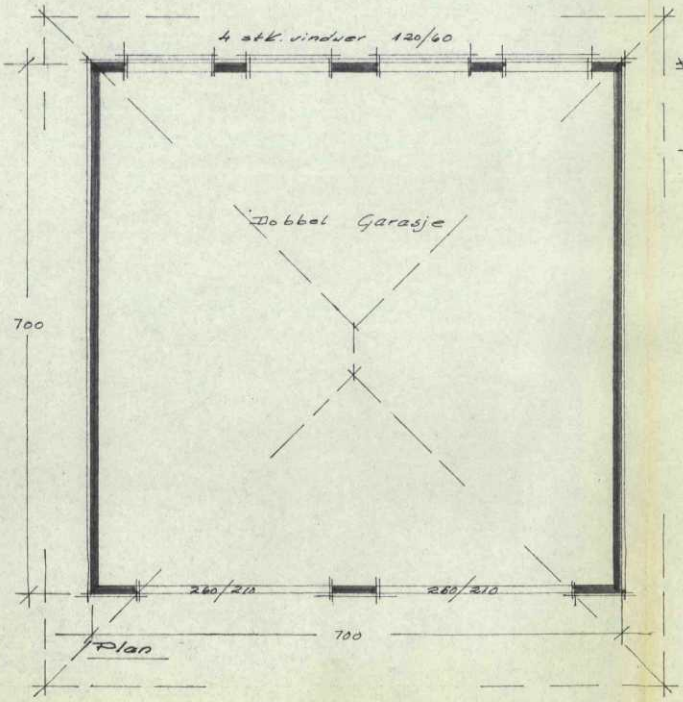
Vedr. klagerett m.v. vises til vedlagte utskrift av bygningsrådets vedtak i møte den 29/4-71, sak 242/71.


37/93
37/38
37/145
37/102
37/60
37
37/116
37/94
N
S
A. 0,20
B. 0,50
C. 0,50
D. 0,50
SOLA BYGNINGSRÅD
JOSTEIN SKJÆVELAND.
GRANNES. SOLA
G.NR. 37. BR.NR. 209.









Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.

SOLA BYGNINGSRÅD

Bygghr.: 7ostein Stjeveland Sted: 37/209	Alt.	Type	Tegn. nr.
Garasje	M.: 1:50 1:100		Datum 9-9-86
ARVID JAKOBSEN Arkitekt	Areal:		

SOLA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
4051 SOLA

A.5o3.1

B Y G G E T I L L A T E L S E

I henhold til Deres byggemelding for tilbygg til bolighus

på gnr. 37 bnr. 209 i Sola, datert 21 / 3 1980

Byggherre Jostein Skjæveland

I samsvar med bygningsrådets vedtak i møte den 30 /4 1980
sak 384 / 80 utstedes herved byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Generelle betingelser for byggetillatelse vist på baksiden av dette skriv må følges.
2. Vedlagte rundskriv og bilag må nøye etterkommes.
3. Før bygge- og gravearbeider settes igang, må godkjent ansvarshavende undertegne byggemeldingen. Ansvarshavende skal påse at betingelsene for byggetillatelse blir fulgt, samt at bygget blir utstukket av oppmålingsavdelingen.
4. Denne byggetillatelse gjelder fra den dag fylkesforsyningsnemnda har gittt sin byggetillatelse og bygget er registerert der.
5. Den kopi av denne byggetillatelse som evt. følger vedl. og er påført "KOPI FOR ANSVARSHAVENDE/BYGGEFIRMA" plikter byggherren straks og i god tid før noen form for byggearbeide påbegynnes å overlevere til byggeprosjektets ansvarshavende/byggefirma.
6. Det må ikke foretas noen form for gravearbeid på/ved tomten i forbindelse med de godkjente byggearbeider før elektrisitetsverket, televerket og ingeniørvesenet er kontaktet for opplysning om/påvisning av nedgravde kabler, ledninger m.v.
7. **Jostein Skjæveland godkjennes som ansvarshavende for oppsetting av tilbygg til boligbygg.**
8. **Gang korridor må ha bredde på minst 1,20 m. Jfr. forskriftenes kap. 31:31**

Sola, den 14.5.1980

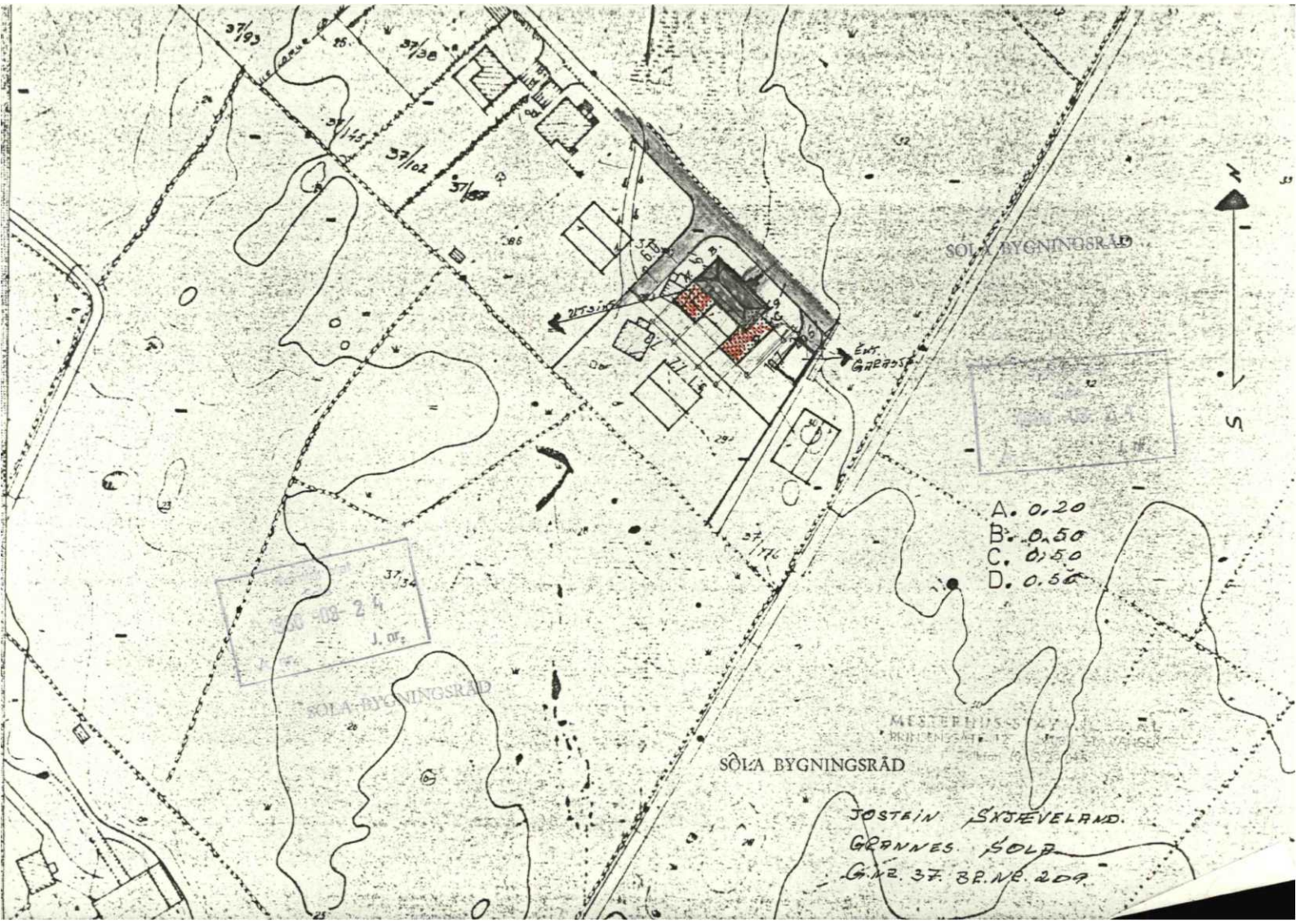
SOLA BYGNINGSRÅD

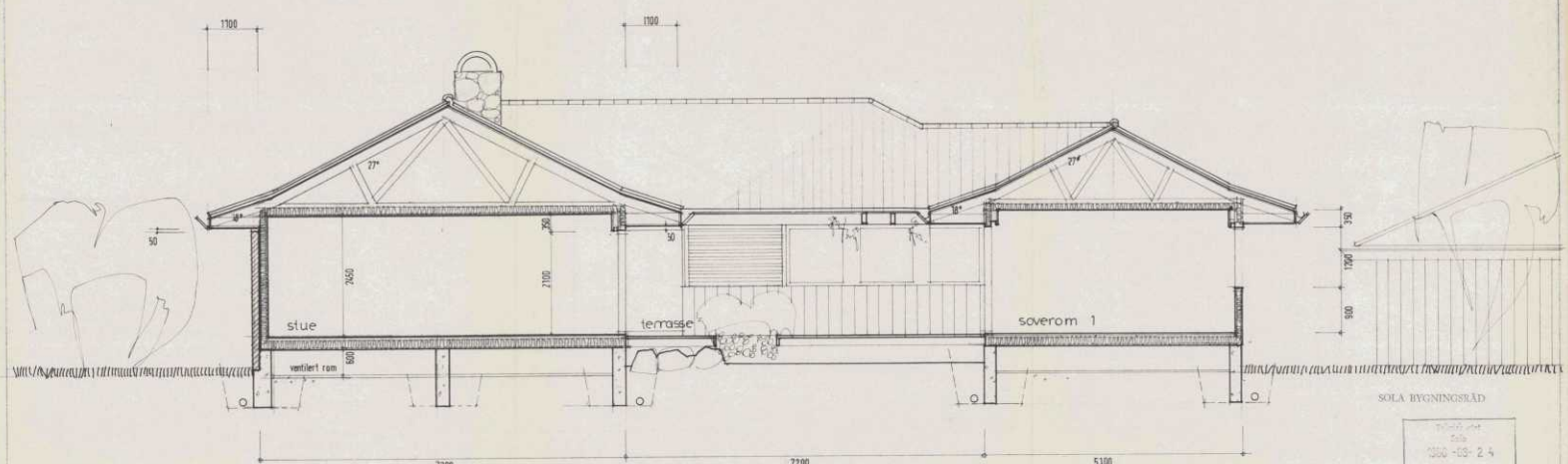
for Ludvig Sandvold

Ludvig Sandvold
formann

Carl Wilhelm Tyrén
Bygn.sjef

Vedr. klagerett m.v. vises til vedlagte utskrift fra bygningsrådets vedtak i møte den 30.8.78, sak 784/78.


37/93
37/38
37/145
37/102
37/88
37/34
37/176
SOLA BYGNINGSRÅD
SOLA-BYGNINGSRÅD
N
S
A. 0,20
B. 0,50
C. 0,50
D. 0,50
JOSTEIN SKJÆVELAND.
GRØNNES SOLB
G.NR. 37. BR.NR. 209



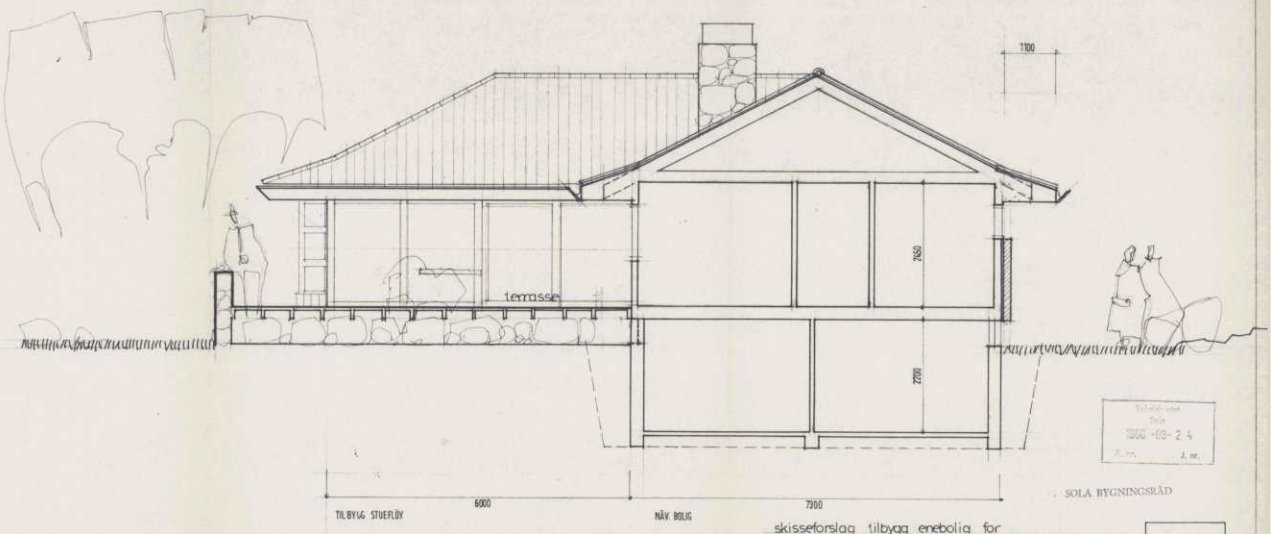
SOLA BYGNINGSRÅD

skisseforslag tilbygg enebolig for
byggmester JOSTEIN SKJÆVELAND grannes

SNITT A-A 1 : 50
ark. mnal per faltinsen mars 80

02

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



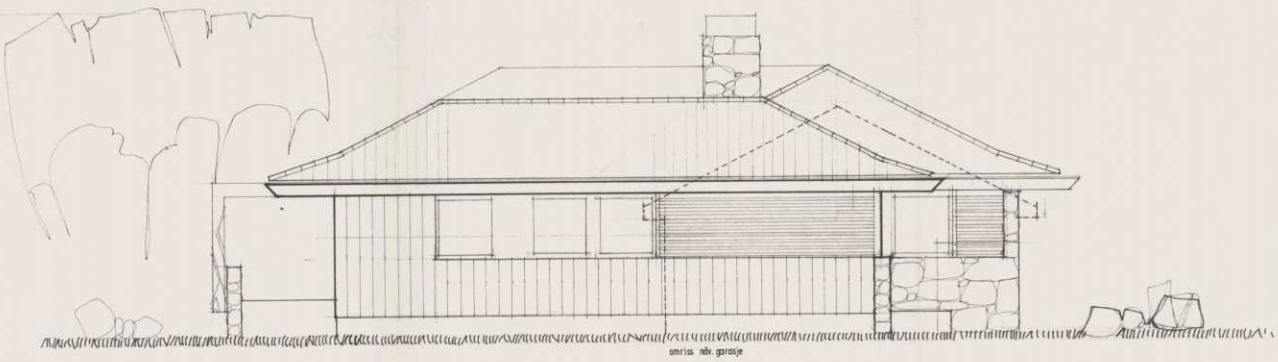
SOLA BYGNINGSRÅD

skisseforslag tilbygg enebolig for
byggmester JOSTEIN SKJÆVELAND grannes

SNITT B - B 1 : 50
ark mnal per faltinsen mars 80

03

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



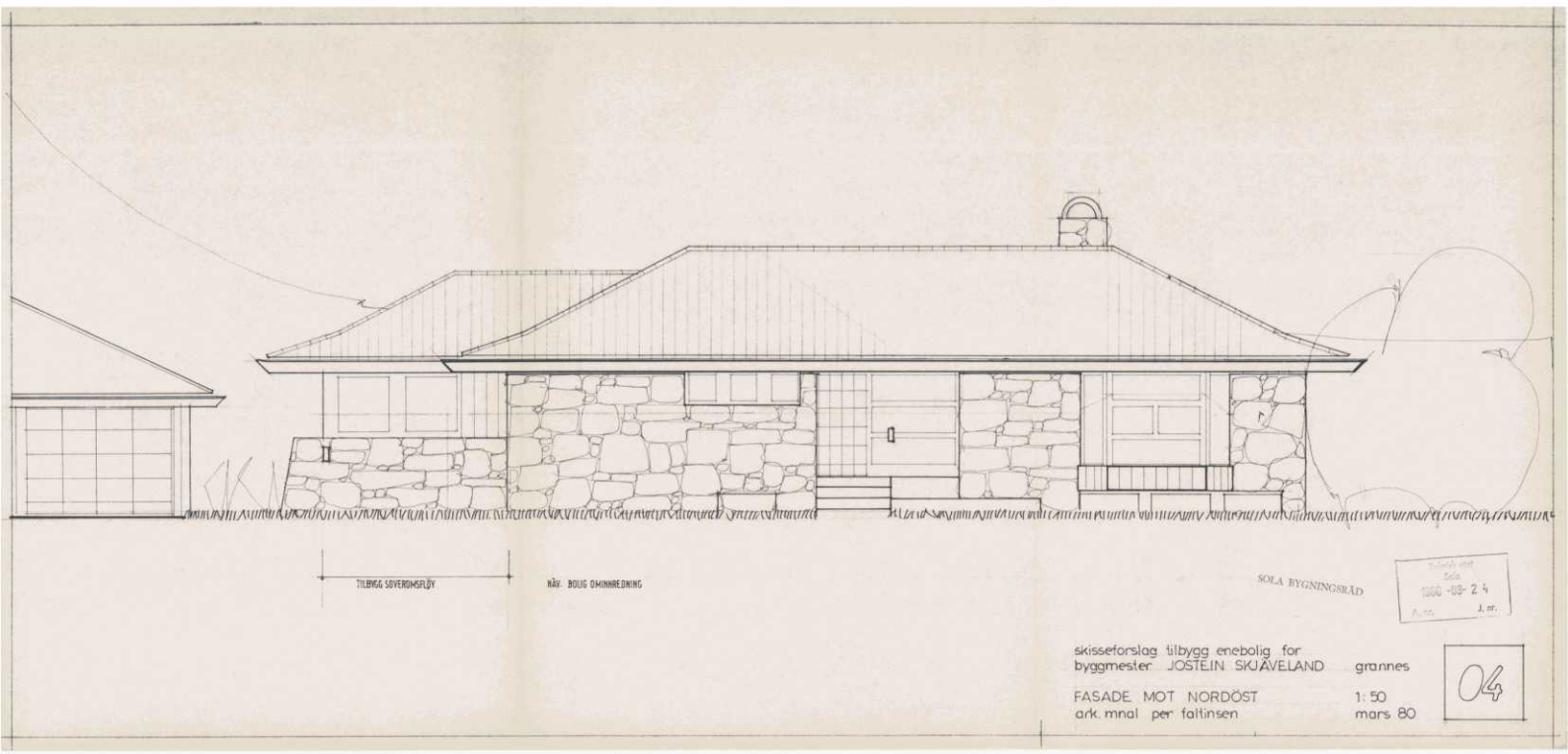
SOLA BYGNINGSRÅD

skisseforslag tilbygg enebolig for
byggmester JOSTEIN SKJÅVELAND grannes

FASADE MOT SYDØST 1 : 50
ark. mnal per faltinsen mars 80

05

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



TILBYGG SOVEROMSLØY

NÆV. BOLIG OMINNREDNING

SOLA BYGNINGSRÅD

Sola 1980 -03- 24

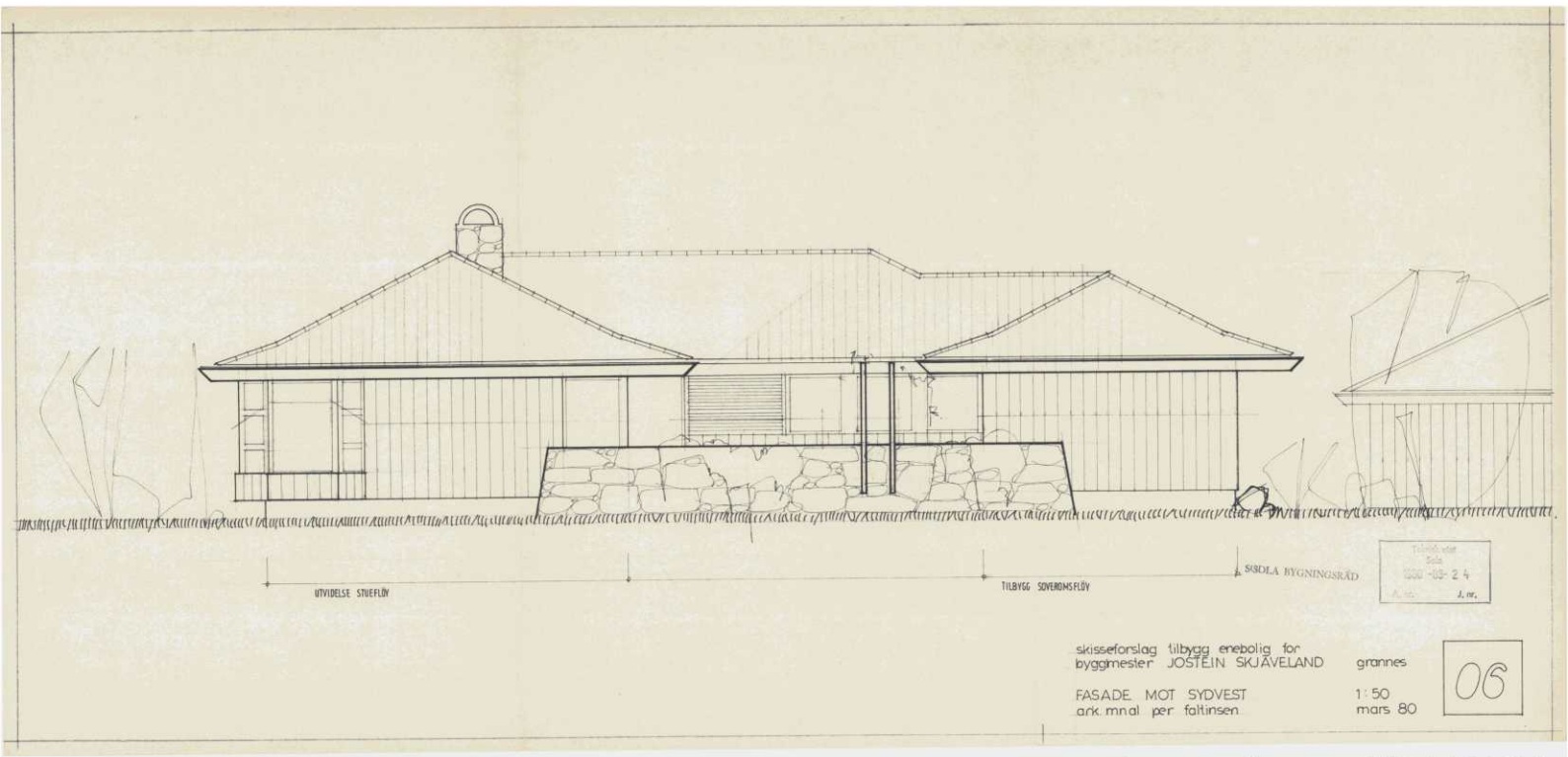
skisseforslag tilbygg enebolig for
byggmester JOSTEIN SKJÆVELAND grannes

FASADE MOT NORDØST 1:50
ark. mnal per faltinsen mars 80

04

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



SKJOLA BYGNINGSRÅD

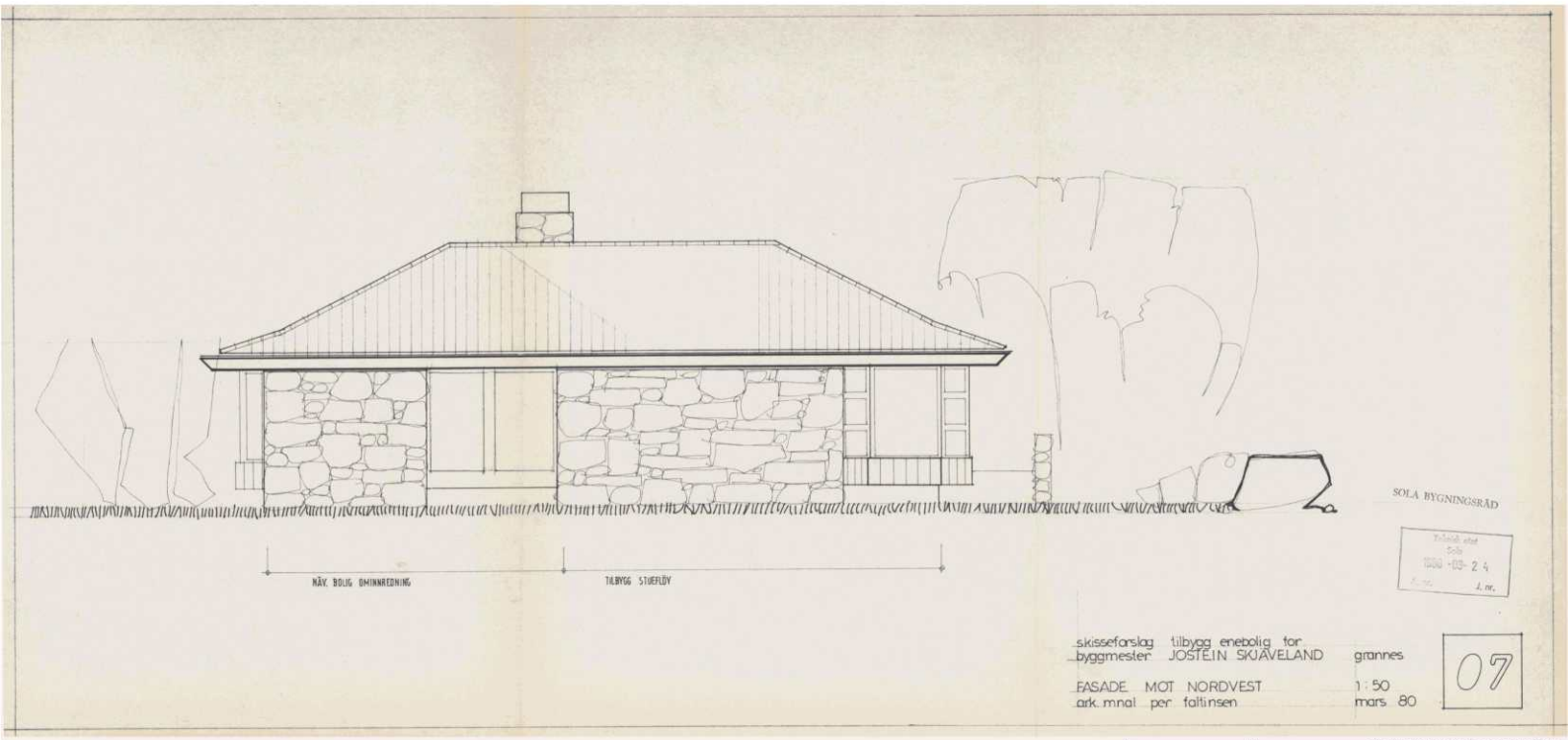
skisseforslag tilbygg enebolig for
byggmester JOSTEIN SKJÆVELAND grannes

FASADE MOT SYDVEST 1:50
ark. mnal per faltinsen mars 80

06

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



SOLA BYGNINGSRÅD

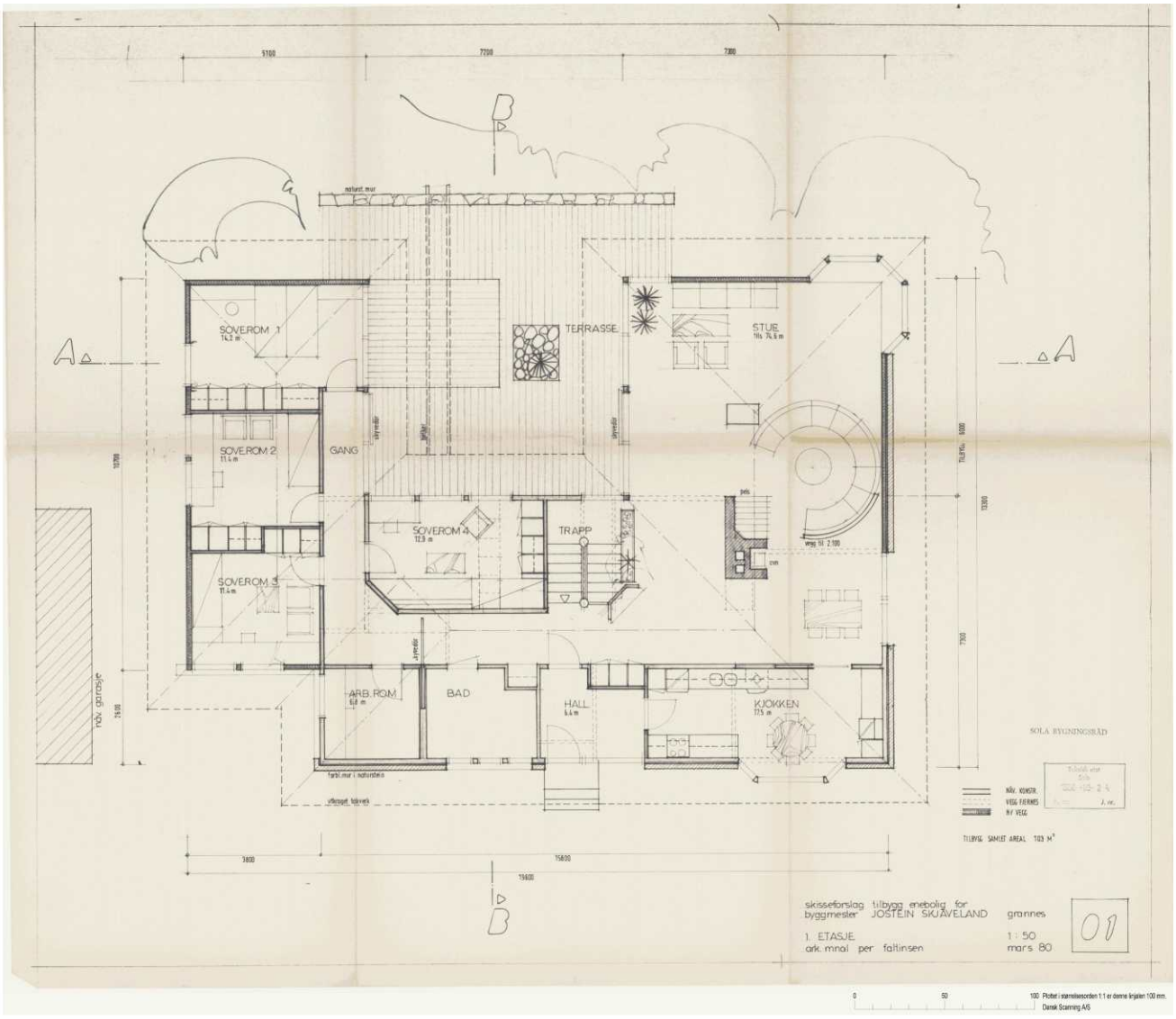
Vedtatt etter
Sola
2000 -03- 24
i nr.

skisseforslag tilbygg enebolig for
byggmester JOSTEIN SKJÆVELAND grannes

FASADE MOT NORDVEST 1:50
ark. m.nal per faltinsen mars 80

07

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SOVEROM 1
14.2 m
SOVEROM 2
11.4 m
SOVEROM 3
11.4 m
GANG
SOVEROM 4
12.9 m
TRAPP
TERRASSE
STUE
ARB.ROM
BAD
HALL
KJØKKEN
17.5 m
SOLA BYGNINGSRÅD
TILBYGG SAMLET AREAL 103 M²
skisseforslag tilbygg enebolig for
byggmester JOSTEIN SKJÆVELAND
grannes
1. ETASJE
ark.mnal per faltinsen
1:50
mars 80
01

SOLA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
POSTBOKS 99 - 4050 SOLA
TELEFON: 51 65 34 00
TELEFAX: 51 65 34 02

Jnr:95010953/SAA/bbj
Ark:511
Idnr: 9500741

Sigve Skadsem
Novarmen 19

4044 HAFRSFJORD

Sola, 28. august 1995

MELDING DATERT 20.8.95 OM TILBYGG TIL BOLIGBYGG OG FASADEENDRING PÅ GNR.37 BNR.209

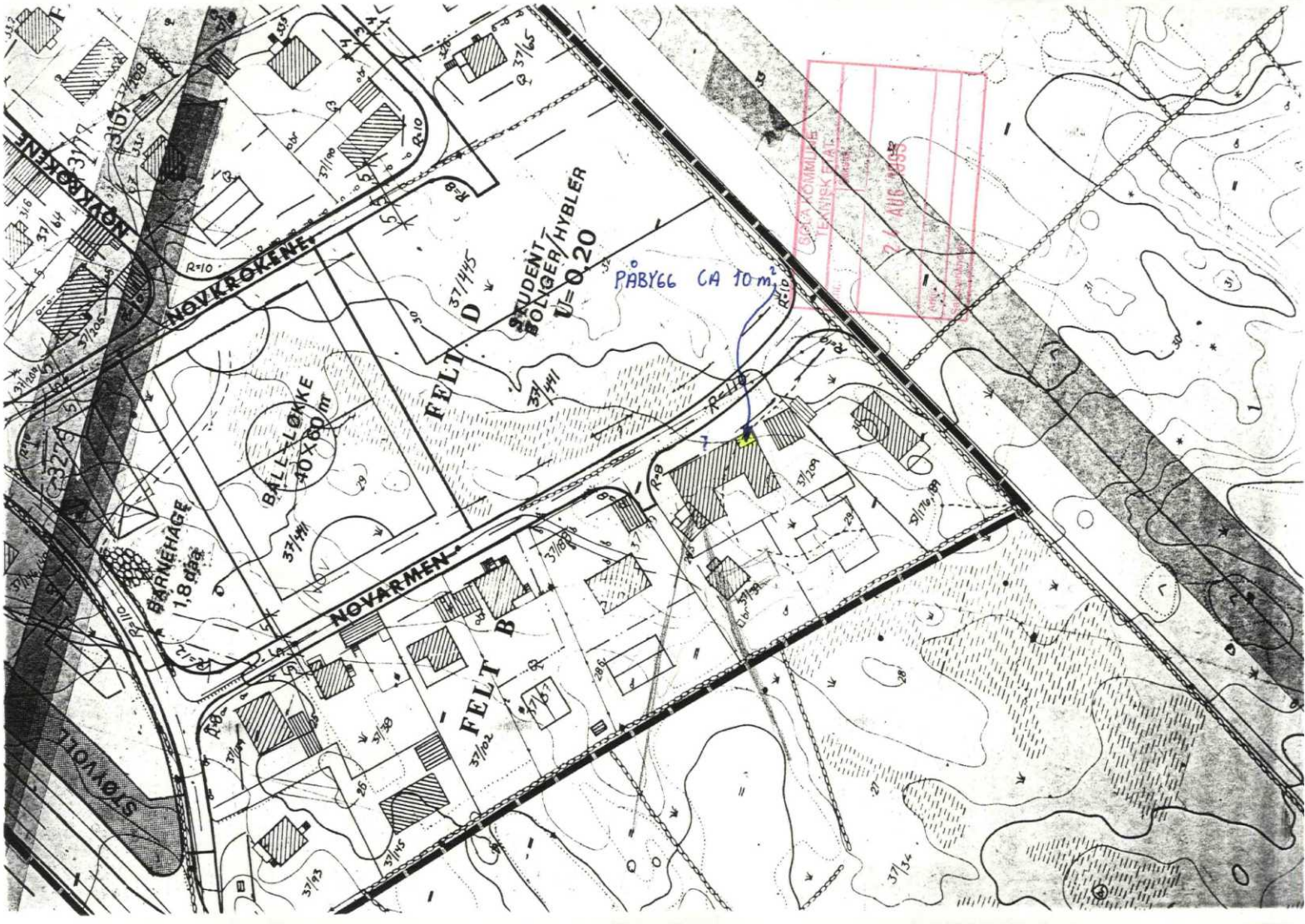
Det bekreftes at ovennevnte er en melding i h.t. plan- og bygningslovens § 86 a. Arbeidet kan igangsettes straks. I retur følger 1 sett av meldingen. Ett sett beholdes for vårt arkiv.

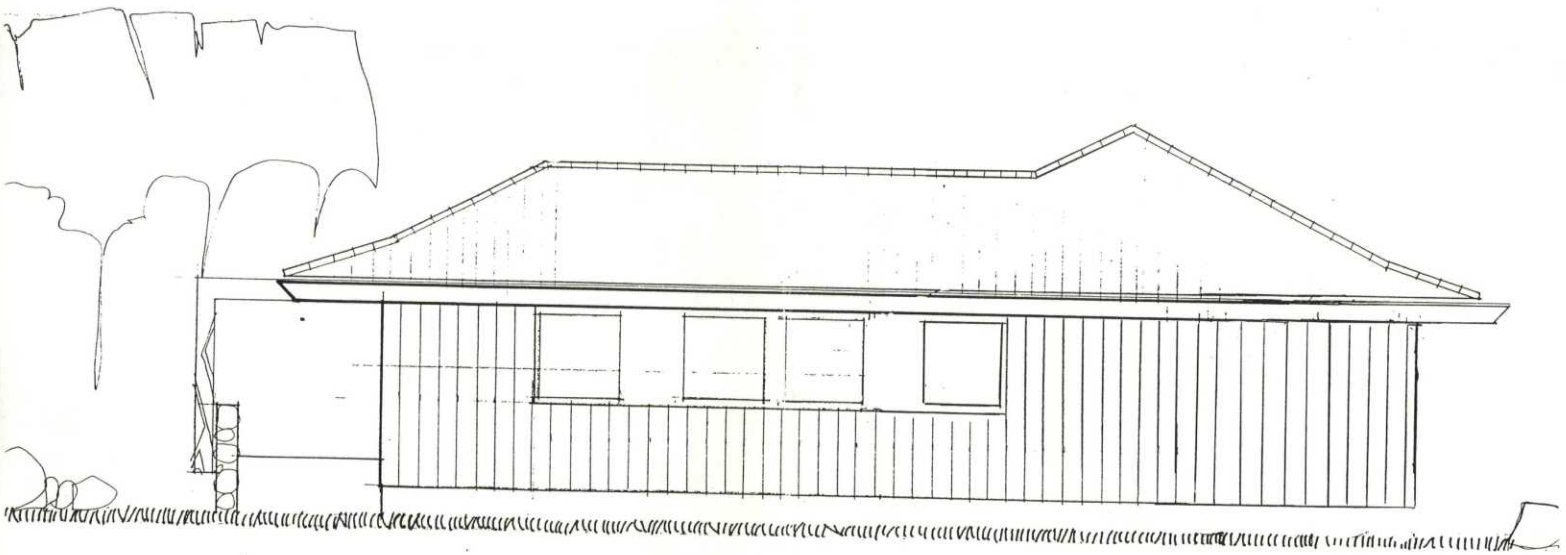
Med hilsen
TEKNISK ETAT

Oskar Goa
teknisk sjef

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Vedlegg.

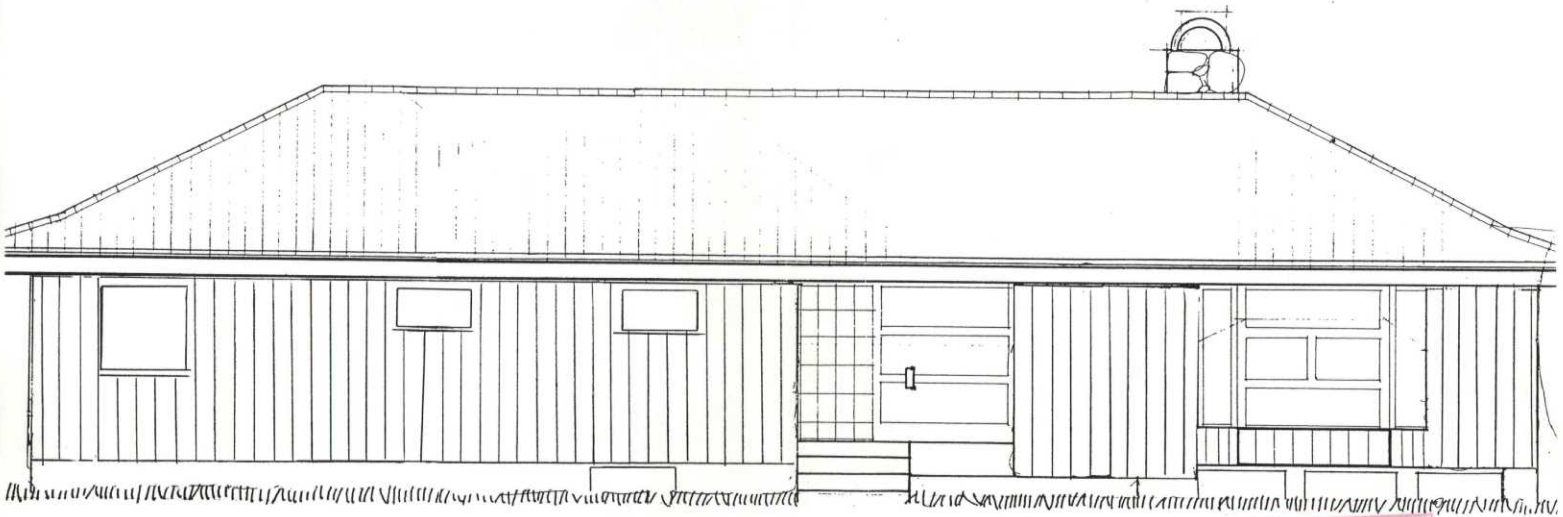

NOVAKROKENE
NOVARMEN
FELT D
STUDENT/HYBLER
U= 0,20
PÅBYGG CA 10 m²
FELT B
BARNEHAGE
1,8 dda
BALLØKKE
40 x 60 m
STORVOLL
37/145
37/141
37/102
37/65
37/64
37/79
37/74
37/139
37/134
37/143
37/144
37/145
37/138
37/109
37/108
37/105
37/100
37/6
3224
R=10
R=12
R=8
R=30
R=20
24 AUG 1995



SOLA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Lnr.: Bakkid.:
24 AUG 1995
Arkiv:
Saksbehandler:

skisseforslag tilbygg e

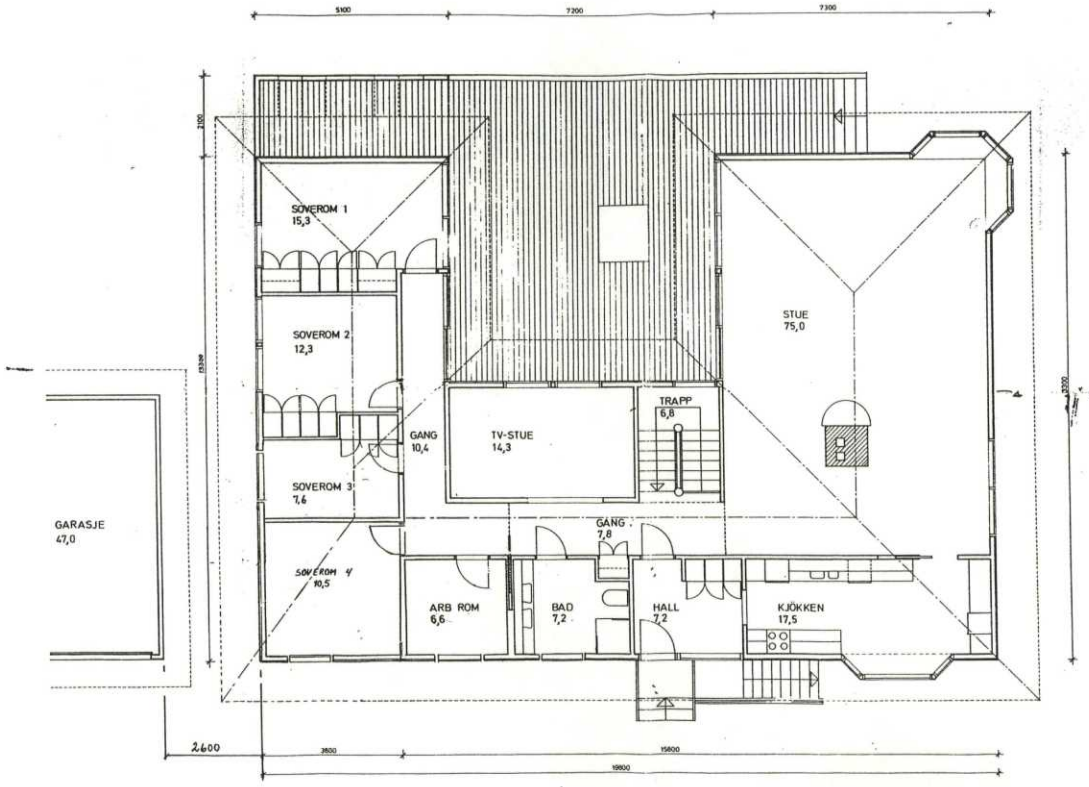
FASADE MOT SYDØ
ark. mnal per faltinse



SØR-ARILDSMUNE
TEKNISK ETAT
J.NR.: Sakstd.:
24 AUG 1995
Arkiv:
Saksbehandler

skisseforslag tilbygg enebolig for

FASADE MOT NORDÖST
ark. mnal per faltinsen



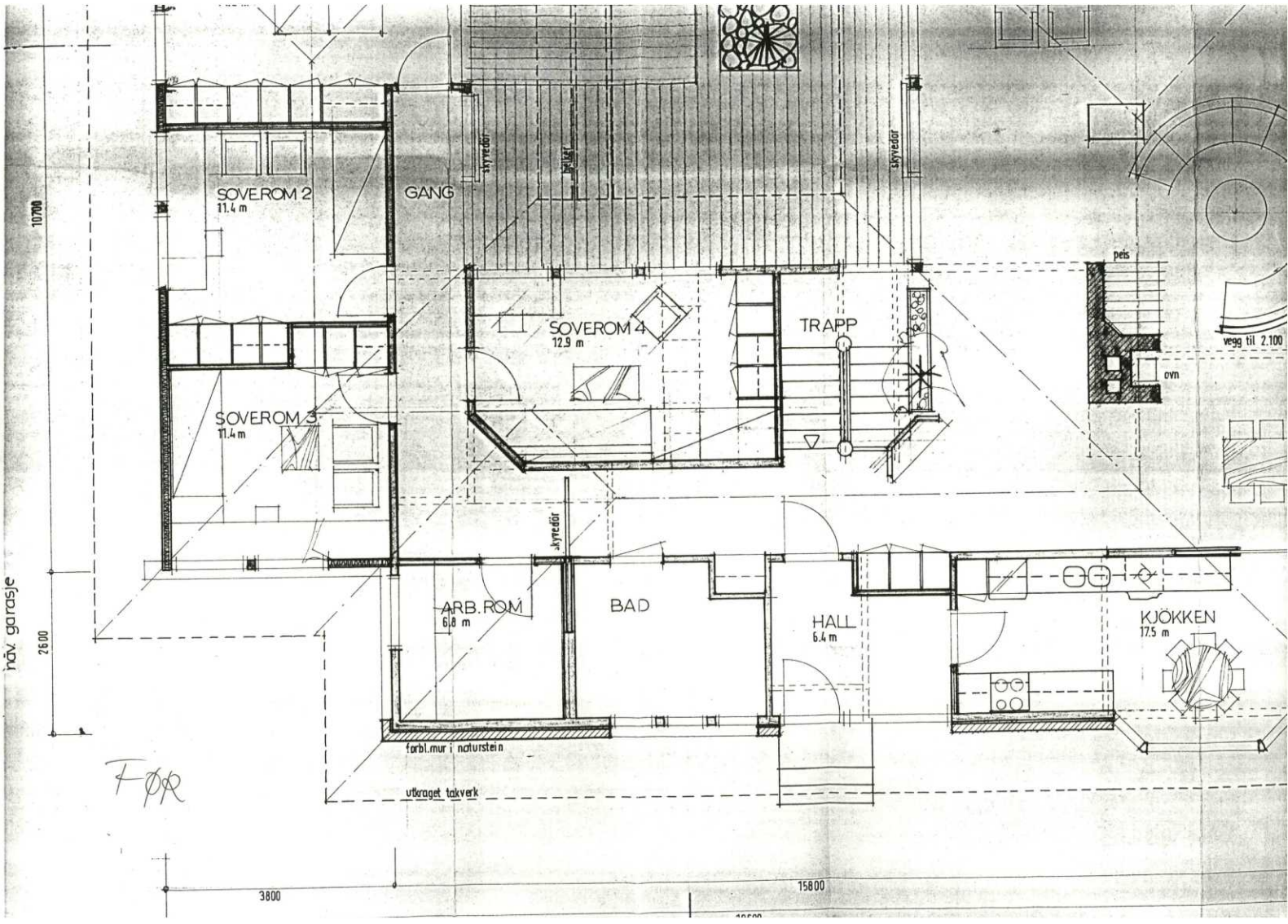
SOLA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J.nr.
Saksb.
24 AUG 1995
Kopi
Saksbehandler:

1. ETASJE
BRUKSAREAL 198,5 m²

ENEBOLIG
~~JOSTEIN SKEVELAND~~ SIGVE SKADSEM

PLAN 1. ETASJE

dato 18.08.95
målt 1:50
tegn nr 01


SOVEROM 2
11.4 m
GANG
skyvedør
heldør
skyvedør
SOVEROM 4
12.9 m
TRAPP
peis
vegg til 2.100
ovn
SOVEROM 3
11.4 m
skyvedør
ARB.ROM
6.8 m
BAD
HALL
6.4 m
KJÖKKEN
17.5 m
forbl.mur i naturstein
utkraget takverk
FØR
10700
2600
3800
15800

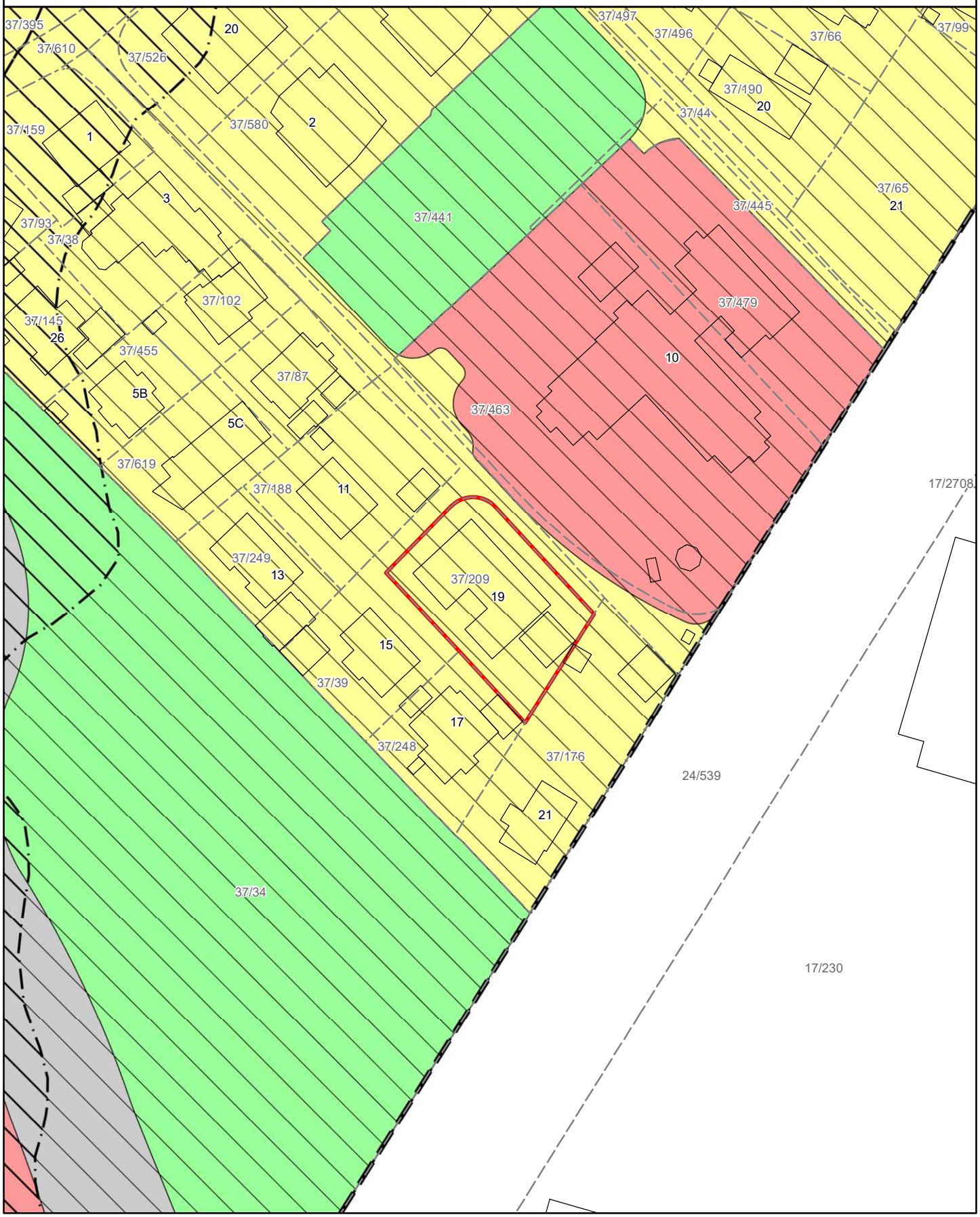
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 37/209/0/0
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

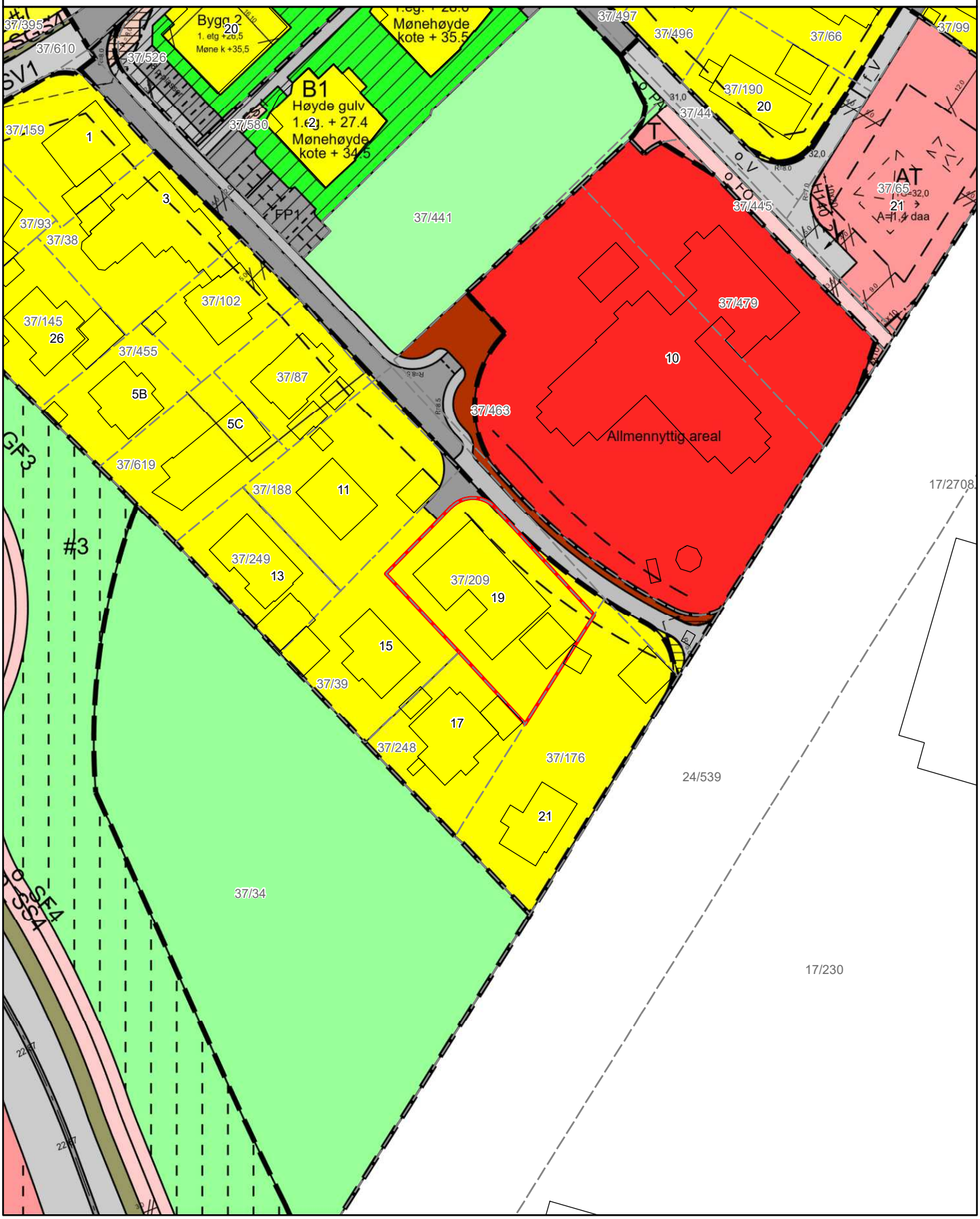


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 37/209/0/0
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0060
Ikrafttredelsesdato: 14.5.1981



Reguleringsplan for Novområdet

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0060

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Alle eksisterende boligbygg, med unntak av bolig gnr. 37 bnr. 44 inngår i planen.

§ 2

Område for boligbebyggelse.

a) I området kan oppføres boligbygg i 2 etasjer. Takvinkel skal være maksimum 45°.

b) Boligbygg kan oppføres med grunnflate på maksimum 1/4 av tomtens nettoareal - eksklusiv garasje, der ikke annet er vist i planen.

c) For hver tomt/ leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillings- plass. Garasje skal plasseres minst 5 m fra regulert gatekant. Garasje kan plasseres nærmere gatekant enn vist ved byggegrense dersom den legges langs veg. Minste avstand skal dog være minimum 2,0 m. Langs fylkesveger skal garasje plasseres i.h.t. regulert byggegrenser.

Garasjen kan oppføres i maks. 50 m2 golvflate i 1 etasje og skal vises på situasjonsplan for bolighus når bolighuset byggemeldes.

d) Støyvoll langs veg 84 i felt c, tillates etablert i maksimum 2,5 m høyde over ferdig vegplanum.

§ 3

Område for offentlig bebyggelse.

a) Området kan nyttes til offentlig bebyggelse (barnehage).

b) Bebyggelsen kan oppføres i maksimum 1 etasje. Utnyttelsesgrad fastsettes av bygningsrådet.

c) Det skal utarbeides planer for de utbygde deler av tomtene. Planer for slike utendørsanlegg skal vedlegges byggemelding og skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Det skal avsettes nødvendig parkeringsareal etter bygningsrådets skjønn.

§ 4

Jordbruksområder.

a) Områdene skal nyttes til jordbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til drift av jordbruksarealene.

b) Innenfor de regulerte jordbruksområdene kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.

c) Folgehus kan tillates når det er driftsøkonomisk forsvarlig med mer enn en bolig på bruket.

d) Driftsbygninger kan ikke nyttes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til jordbruket.

§ 5

Fellesbestemmelser.

a) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

b) Transformatorstasjoner (kiosker) kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer i områder regulert til bebyggelse. De bør plasseres slik at de virker minst mulig sjenerende for strøket. Hvor det er mulig, skal de plasseres inn i terrenget.

c) Innenfor de på planen viste frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

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

e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter.

§ 6

Område for allmennyttig bebyggelse Området skal nyttes til privat barnehage.

Bygninger skal oppføres i maksimum 1 etasje og plasseres som vist på plankartet. Ved oppføring av innregulert tilbygg til eksisterende barnehagebygg skal det på barnehagetomten opparbeides nødvendige supplerende parkeringsplasser for ansatte og gjester etter bygningsrådets skjønn.

Planer for opparbeiding av uteareal, parkeringsplasser m.v. skal sendes inn for godkjenning sammen med søknad om byggetillatelse for tilbygg til barnehagen.

Det forutsettes at Novvegen opprustes / utbygges fullt ut i henhold til reguleringsplan for Novområdet, stadfestet 6.10.1981 før nye boligbygg og tilbygg til barnehagen tillates oppført i samsvar med reguleringsplan for Novområdet.

Innregulert snuplass ved Novkrokene og gangveg / fortau langs nordøstre grense for barnehagetomten må anlegges i h.t. reguleringsendring datert 3.1.1994, før tilbygg til barnehagen tillates oppført.

Eierne av barnehagetomten har gjerdeplikt rundt hele området regulert til allmennyttig formål.

Området for allmennyttig bebyggelse skal opparbeides og vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte. Det tillates ikke skjemmende lagring i området.

Kjøreatkomst til området skal skje via Novarmen.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.04.2026 19:47

Eiendom 1124-37/209 Fredheim ii

Bruksnavn	Fredheim ii				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	21.09.1971	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	896 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	37	Beregnet areal	896,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	209	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Novarmen 19	4044 Hafrsfjord	Grannes	Røyneberg Og Grannes	Sørnes

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.09.1971	Skylddeling	1124-37/39	Avgiver	-896
		1124-37/209	Mottaker	896

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	171964237			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.07.1977	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	16.12.1977	Areal, annet (bruk/brutto)	46/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	46/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	46/0	46/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	171964229			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	300/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	17.01.1973	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	300/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	300	0	0	0	Kjøkken

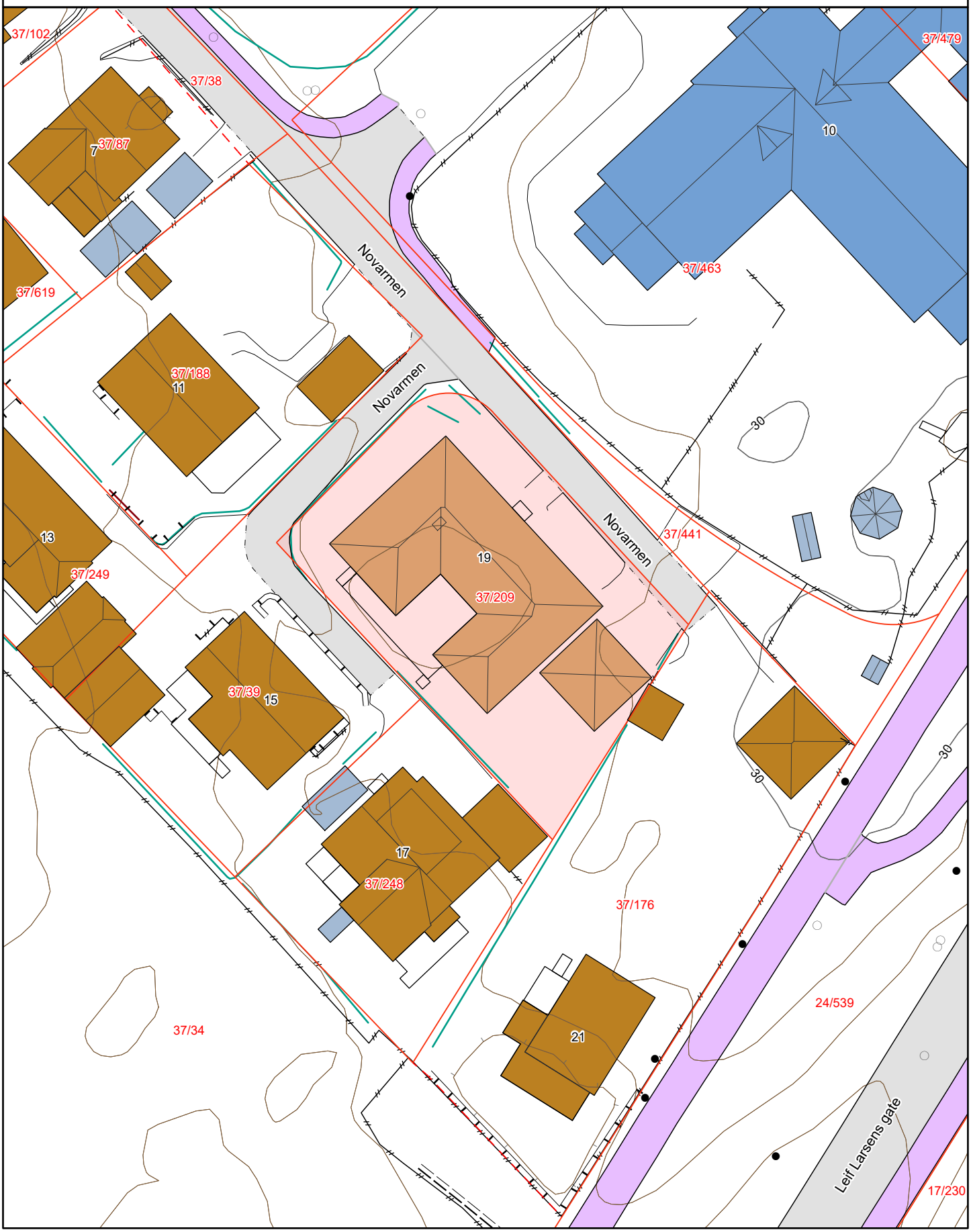
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	205/0	0/0	205/0
K01	Kjelleretasje	0	95/0	0/0	95/0

Oversiktskart

Adresse: **Novarmen 19, 4044 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1124/37/209/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 896 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.04.2026



Matrikkelkart

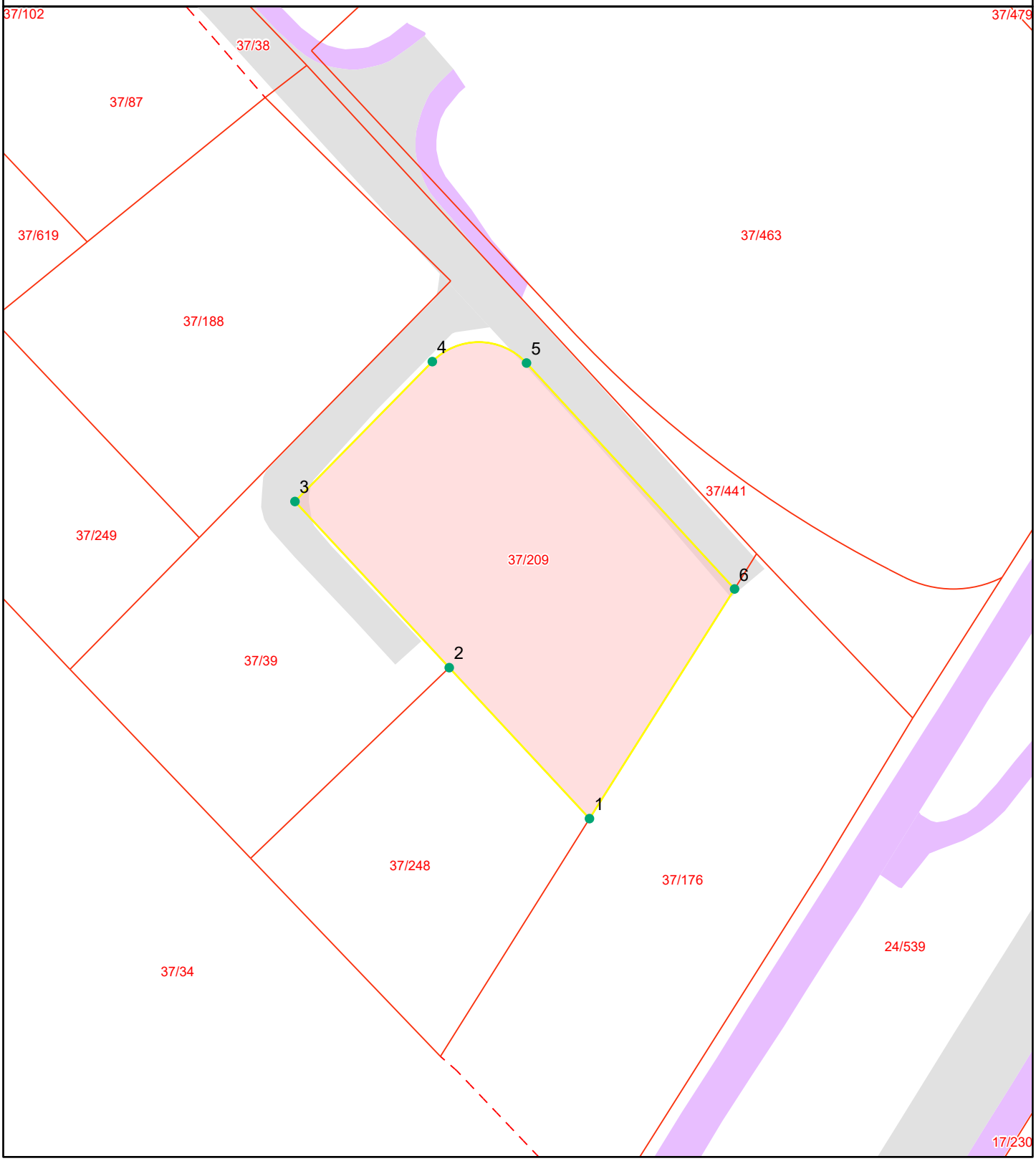
Adresse: **Novarmen 19, 4044 Hafrsfjord**
Gnr/bnr: **1124/37/209/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 896 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 896 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6537028.95	310044.43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	19.06	0
2	6537042.86	310031.49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	20.97	0
3	6537058.17	310017.25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	18.14	0
4	6537071.06	310029.93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	9.75	6.018
5	6537070.93	310038.62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	28.41	0
6	6537050.11	310057.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	25.12	0

Db.nr. 6047 1971
Jæren herredsrett
27/10

S K J Ø T E

Undertegnede Dagfinn Fuglestad, f. 30.12.1936, erklærer å ha solgt, liksom jeg herved skjøter og overdrar til

Jostein Skjæveland, f. 21.5.1946,

min eiendom gnr. 37, bnr. 209 i Sola, for en kjøpesum stor kr. 20.000

tjuetusen kroner, som er avgjort på omforent måte.

På eiendommen hviler gjerdeplikt mot veien og mot hovedbruket, bnr. 39.

Eiendommen skal ha rett til adkomstvei etter den opparbeidede vei som ligger til tomten, og har vedlikeholdsplikt for denne sammen de de øvrige brukere på vanlig måte.

Til den anlagte kloak- og vannledning, skal bnr. 39 ha rett til fri tilkobling og fremtidig bruk, etter anvisning fra eieren. Fremtidig vedlikehold av disse ledninger skal hvile på brukerne i fellesskap.

Omkostningene vedr. overdragelsen bæres av kjøper.

Sola, den 23. 10. 1971.

Jostein Skjæveland. Dagfinn Fuglestad

Jeg bekrefter at Dagfinn Fuglestad og Jostein Skjæveland har undertegnet dette dokument i mitt nærvær, og at begge er over 20 år. Eiendommen tjener ikke som felles bolig for selger og hustru.

Leif Ernst

LENSMANNEN I SOLA

... kopi ...
Herfor betalt til statskassen kr. 10,-
Jæren sorenskriverembete, den 29/3-79

S K J Ø T E .

DAGBOKFØRT
02.05.90 04022
SORENSKRIVEREN I JÆREN

Eiendommen

gnr. 37 , bnr. 39 i Sola
overdrars fra
Dagfinn Fuglestad f. 301236 [redacted]
til
Dag Kjetil Fuglestad f. 220666 [redacted]

KJØPESUM kr. 230.000,- er oppgjort på avtalt måte

Det er gjort særskilt avtale om :

Følgende eiendommer har veirett i eksisterende vei bnr. 176, 188,189, og 209.

Bnr. 249 har veirett i eksisterende vei langs skifte mellom bnr. 188 og 209. Videre forlengelse med 3 m. lengde og 3.5 m bredde langs skifte med bnr. 188.

Veiretten vedrørende bnr. 248 vises til tidligere avtale

Eiendommen skal være kjøpers særeie.

Sola 28.des. 1989.

Dagfinn Fuglestad Synnøve Fuglestad.

Vi bekrefter at Dagfinn og Synnøve Fuglestad idag har undertegnet ovenstående og at dei er over 21 år.

Ø. Nylund

Marit Mellomstrand.

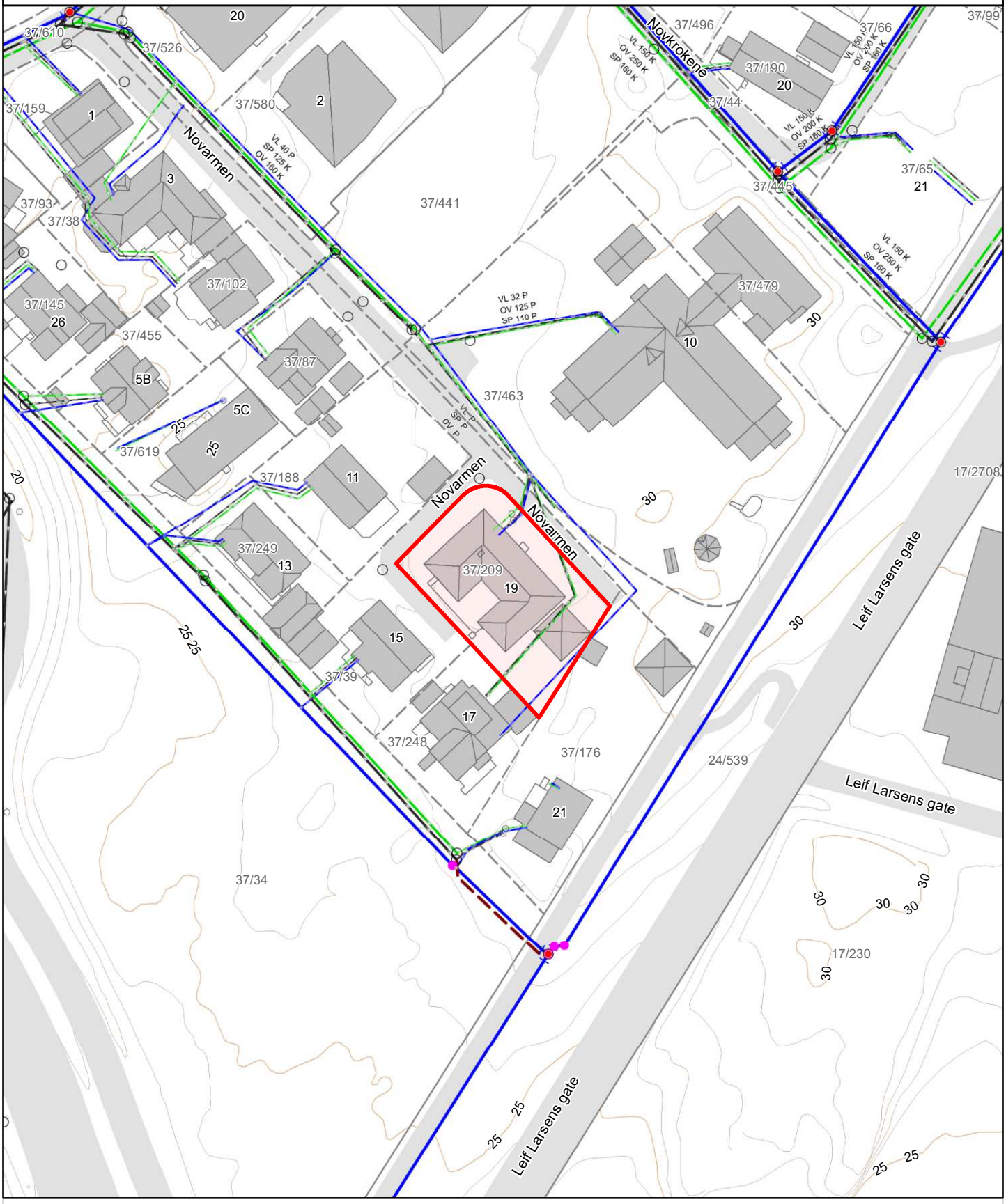
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 37/209/0/0
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

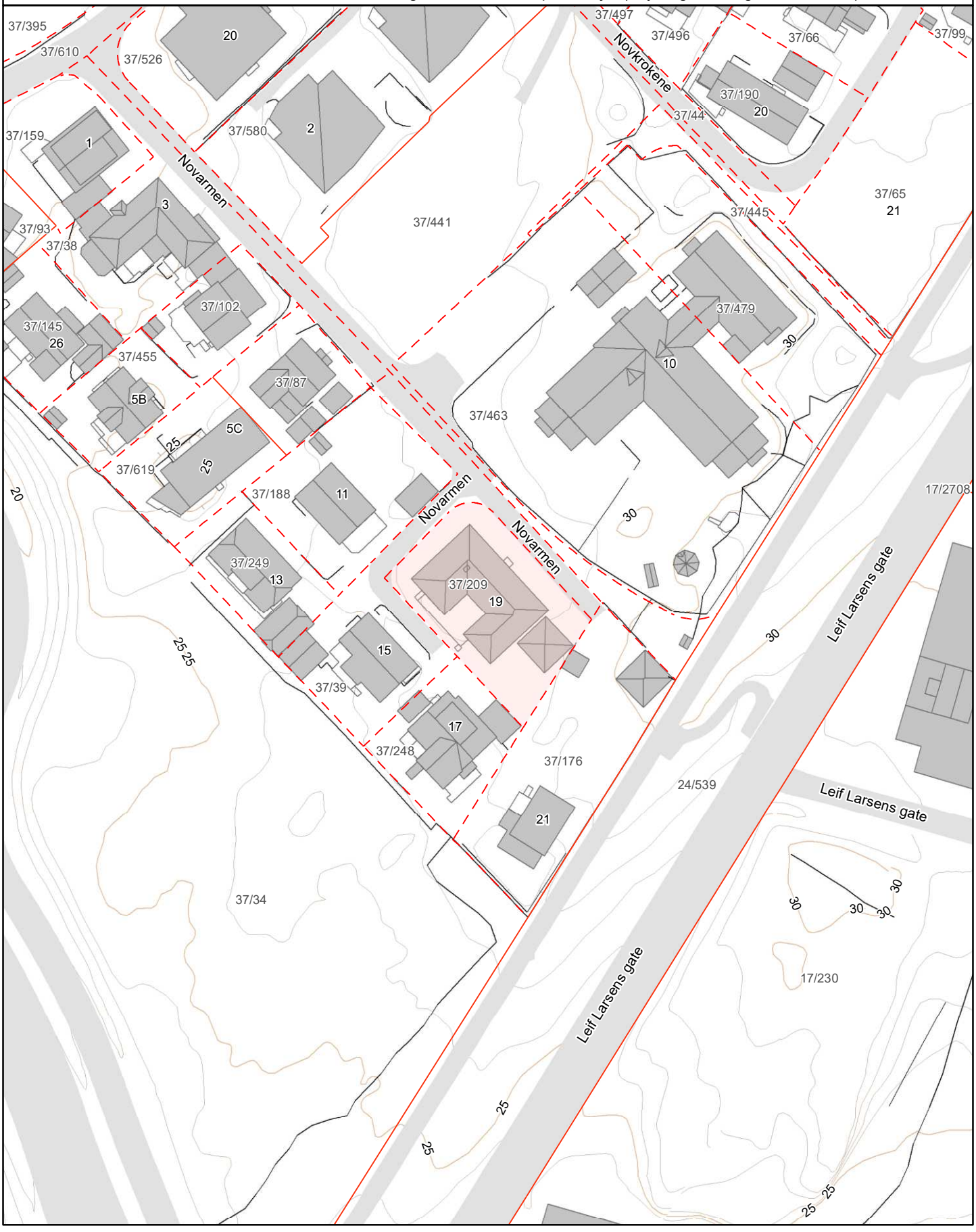
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 37/209/0/0
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

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



Novarmen 19

Nabolaget Ullandhaug/Nov/Grannes - vurdert av 108 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Grannes skole (1-7 kl.) 267 elever, 17 klasser	6 min 3 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 15 klasser	10 min 5.5 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	12 min 6.6 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.... 302 elever, 13 klasser	15 min 7.9 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	10 min 4.3 km
The International School of Stavan... 255 elever	9 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Novvegen Linje 6, 7, X39, X60, 101	5 min 0.4 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	9 min 3.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 8 km
Stavanger Sola	14 min

BARNEHAGER

Novarmen barnehage (0-5 år) 79 barn	1 min 0.1 km
Grannes barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Havhesten barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grannes	5 min
Kiwi Gosen	18 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Madla	8 min
Vitusapotek Madla	8 min
AMFI Madla Vinmonopol	8 min

SPORT

Stavanger lærerhøgskole	14 min
SIS-hallen	15 min
Toppform treningssenter	7 min
MOVA Tjensvoll	9 min

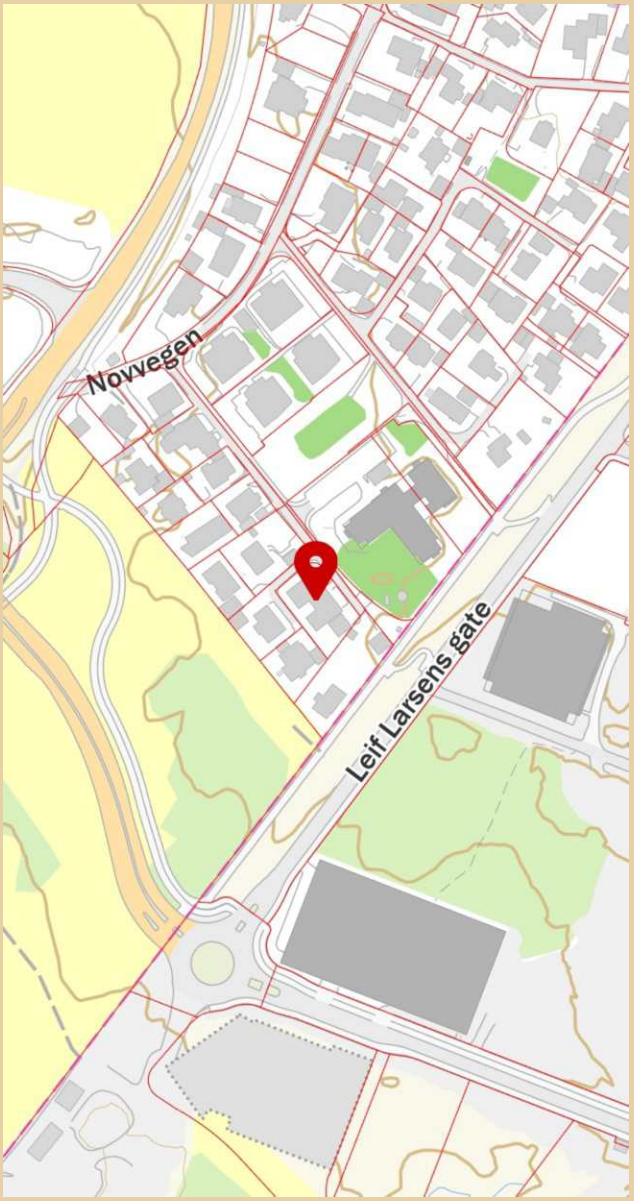
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Novarmen 19, 4044 Hafrsfjord
Gnr. 37, Bnr. 209, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
317260064

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Erlend Haglund

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 906 96 100

E-post: erlend.haglund@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
