PRIVATMEGLEREN

LOSBÅTVEGEN 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Vann- og avløpskart

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Losbåtvegen 10, 4056 TANANGER

SOLA kommune

gnr. 3, bnr. 366

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2953 **Eiendomsverdi ref nr:** BC2613

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

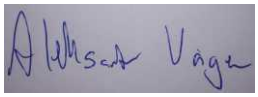
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



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

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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 oppført i 1968 i Sola kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 2 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom, 6 soverom og en bod.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

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

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

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

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1985.
Lekter, strø og undertak er også fra 1985.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra 2025.

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning, fra 2025.
Eier opplyser at det er, i forbindelse med renovering, krysslektet, etterisolert samt montert ny vindsperre.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av takstoler, fra byggeår.
Det er registrert utvendige luftespalter.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Kjelleren har vinduer av PVC, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2025.

Boligen har dører av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Dørene er fra 2025.
Kjellerdøren og hoveddøren har Yale Doorman montert.

Det er en terrasse utenfor stue/kjøkken, på 35m2.
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 100cm.

Det er en utvendig betongtapp ned til kjelleren.
Det er et sluk i bunnen av trappen.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har laminat på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

1. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, med lecaforing, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2025.
Sotluken er plassert i kjelleren, på gangen.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Etasjen er ventilert via veggventiler.
Eier opplyser at gulvene er rettet av, samt at at det er lagt varmekabler i alle rom, bortsett fra boden. Kjellerveggene er isolert med 5 cm isolasjon ved renovering.

Det er en innvendig tretrapp mellom 1. etasje og kjelleren.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk i trappen.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har et avtrekk i veggen med avtrekk ut av boligen, samt en luftespalte i døren.

Bad kjeller:
Badet har flis på veggene, samt malte plater. I taket er det malt gips.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har betonggulv.

Det er opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder og et fordelerskap.
Vaskerommet har en elektrisk vifte i taket samt en luftespalte i døren.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i kjelleren er fra 2025, og er fra Designa
Det er svarte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er glassplater som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen, med kullfilter.
Omluften ledes ut på kjøkkenet igjen.

Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2025, og er fra Designa
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av kompositt.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen. Ventilatoren har kullfilter.
Omluften ledes ut igjen på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør og plast som vannrør.
Røropplegget er fra 2025.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på vaskerommet.
Eier opplyser at det er lagt nye vannrør til 1 meter utenfor grunnmuren, i forbindelse med renoveringen.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2025.
Eier opplyser at det er lagt nye avløpsrør til 1 meter utenfor grunnmuren, i forbindelse med renoveringen.

Boligen har ventilering via veggventiler.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2017, og er plassert på vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra 2025-2026
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert i trappen på vei ned til kjelleren.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra 2025, og er utført som egeninnsats. Det er lagt drensrør, grunnmursplast, drenerende masser og klemlist.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.
Grunnmuren er utvendig isolert med 5 cm xps i forbindelse med drenering, og er pusset.

Det er fall langs og vekk fra boligen.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

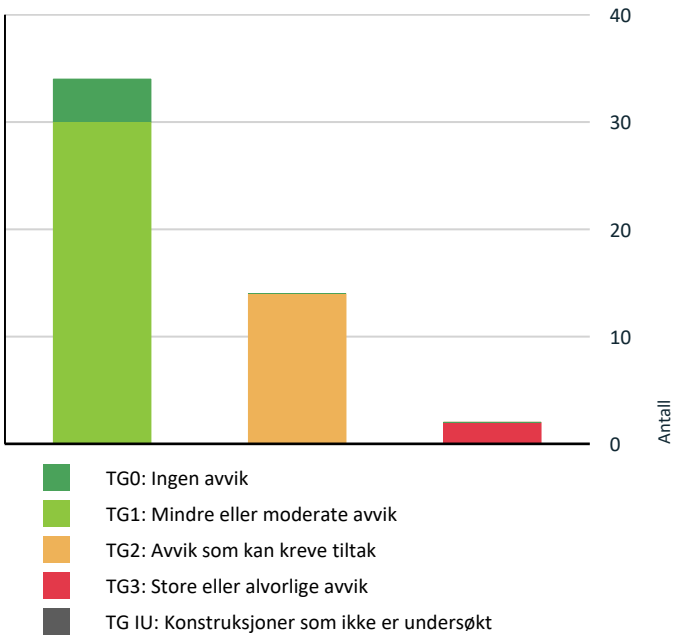
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

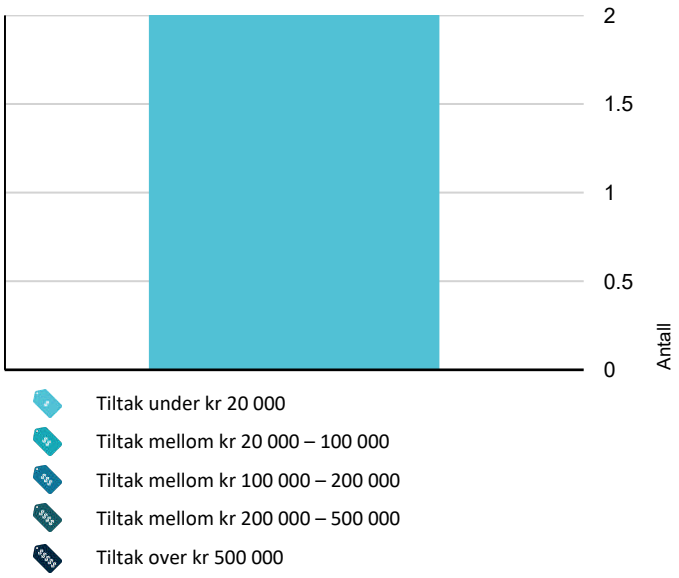
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 1	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag - 1	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling - 1	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1968

Kommentar
Boligen er oppgradert i 2025-2026.

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 19851985.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra 2025.

TG 2 Nedløp og beslag - 1

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning, fra 2025.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det er, i forbindelse med renovering, krysslektet, etterisolert samt montert ny vindsperre.

TG 2 Veggkonstruksjon - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvise noe ufagmessige løsninger på kledningen, som gliper og manglende dryppkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer kan utføres for økt levetid på kledningen.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av takstoler, fra byggeår.
Det er registrert utvendige luftespalter.
Loftet er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

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

Rørgjennomføringene er ikke utført iht. dagens krav/anbefalinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser.

Loftet bør undersøkes skikkelig, slik at tilstanden kan kartlegges skikkelig. Utbedring av lufting og rørgjennomføringer anbefales utført i forbindelse med bytte av taktekking og undertak.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Kjelleren har vinduer av PVC, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2025.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har dører av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Dørene er fra 2025.
Kjellerdøren og hoveddøren har Yale Doorman montert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse utenfor stue/kjøkken, på 35m2.
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 100cm.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig betongtapp ned til kjelleren.
Det er et sluk i bunnen av trappen.

TG 1 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Det er en utvendig tretrapp opp til hoveddøren.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har laminat på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe riss i taket i stuen i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rissene kan utbedres lokalt ved behov. Rissene fremstår kosmetiske.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 2 cm. Det er målt på soverom 2, stue/kjøkken.
Kjeller: 1 cm. Det er målt på stuen og gangen.

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

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

Gulv kan rettes av ved behov - det er ikke behov for umiddelbare tiltak her.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, med lecaforing, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, fra 2025.
Sotluken er plassert i kjelleren, på gangen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Det er tatt hull fra boden og ut mot terreng. Her er det registrert 13-14 vekt% i treverket, som anses som å være tørt.

Eier opplyser at gulvene er rettet av, samt at at det er lagt varmekabler i alle rom, bortsett fra boden. Kjellerveggene er isolert med 5 cm isolasjon ved renovering.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom 1. etasje og kjelleren.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk i trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av dørene tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2025, og er utført som egeninnsats.
Eier har bilder av deler av oppgraderingen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv utenfor dusjsonen.

Tilstandsrapport

Dusjsonen er nedsenket med 3-5 mm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et purussluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i veggen med avtrekk ut av boligen, samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerommet har betonggulv.
Det er relativt flatt gulv, med svakt fall mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran, da det ikke er membran på gulvet.
Gulvet har ujevnt fall, og er stedvis flatt. Ved vannlekkasje eller vannsøl, vil det ligge igjen vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før det skal legges membran på gulvet.
Samtidig, når membranen etableres, bør denne legges iht. krav.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

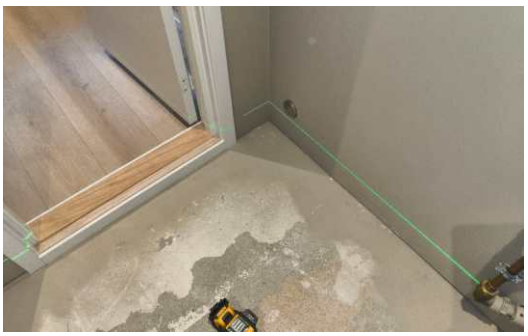
Gulvet består av betong.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør etableres belegg/membran på gulvet, for å hindre følgeskader ved vannsøl/lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder og et fordelerskap.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har en elektrisk vifte i taket samt en luftespalte i døren.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull til høyre for varmtvannsberederen.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2025, og er utført som egeninnsats.
Eier har bilder av deler av oppgraderingen.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene, samt malte plater. I taket er det malt gips.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er malte plater på veggene i våtsonen til dusjen. Disse tåler ikke vannsprut over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket vedrørende de slette veggene, må det etableres en fuktbestandig løsning på veggene, som tåler dusjing over tid - for eksempel fliser og membran. Dette punktet henger sammen med manglende membran.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 4,2 cm over flis.
Det er flatt gulv utenfor dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 1,5-2 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler membran i deler av våtsonen til dusjen og vasken. Det er smurt smøremembran ca 20-30 utenfor dusjveggene - noe som er litt lite opp mot kravet på 1 meter utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket, må det etableres membran i hele våtsonene hvor dette mangler, iht. krav fra 2025. Dette for å unngå følgeskader ved vannsprut/dusjing.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2025, og er fra Designa
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av kompositt.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen. Ventilatoren har kullfilter.
Omluften ledes ut igjen på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Omluften anbefales ledet ut av boligen, for økt bokvalitet og inneklima.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2025, og er fra Designa

Tilstandsrapport

Det er svarte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er glassplater som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen, med kullfilter.
Omluften ledes ut på kjøkkenet igjen.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Omluften anbefales ledet ut av boligen, for økt bokvalitet og inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

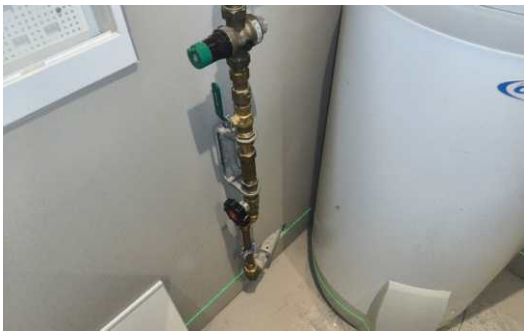
Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør og plast som vannrør.
Røropplegget er fra 2025.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på vaskerommet.
Eier opplyser at det er lagt nye vannrør til 1 meter utenfor grunnmuren, i forbindelse med renoveringen.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes, slik at man vet hvilken rørledning som går hvor i boligen, slik at man lett kan identifisere hvor lekkasjen er i røropplegget.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2025.
Eier opplyser at det er lagt nye avløpsrør til 1 meter utenfor grunnmuren, i forbindelse med renoveringen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2017, og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra 2025-2026
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert i trappen på vei ned til kjelleren.
Eier har lastet opp dokumentasjon i boligmappa.no

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid. Eier opplyser at dette er lastet opp i boligmappa.no i ettertid.
Det er en del rot i sikringsskapet.
Kursfortegnelsen stemmer ikke/er ikke korrekt utført/oppdatert.
Det er hull i bunnen av sikringsskapet.
På bakgrunn av ovennevnte mangler, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra 2025, og er utført som egeninnsats. Det er lagt drensrør, grunnmursplast, drenerende masser og klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.
Grunnmuren er utvendig isolert med 5 cm xps i forbindelse med drenering, og er pusset.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er fall langs og vekk fra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpningene i rekkverket til terrassen er på 2-3,5 cm, mot dagens maks på 2 cm.
Det mangler håndløpere i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

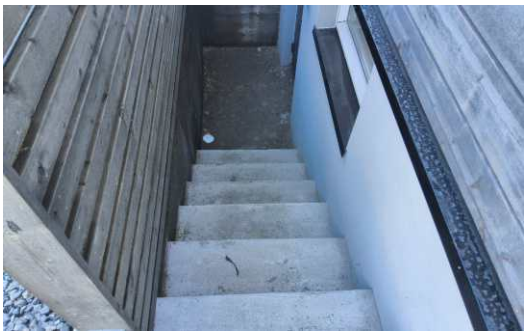
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres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

Håndløpere i utvendige trapper anbefales etablert for økt sikkerhet.

Tilstandsrapport







Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1968

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er fra byggeår.
Det er en støpt plate av betong, med oppkant. Ytterveggene er bygget opp av bindingsverk. Utvendig fasade består av liggende kledning, fra 2025. Denne har stedvise mangler/avvik.
Takformen er saltak, og er bygget opp av takstoler.
Utvendig er det betongtakstein på taket, fra byggeår.
Nedløp, beslag og takrenner er av aluminium, fra 2025. Nedløpene går ut på grunnen.
Det er innlagt strøm i garasjen.
Garasjen har en treport av noe eldre dato.
Det er en sidedør til boden, med 2-lags glass, fra 2025.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

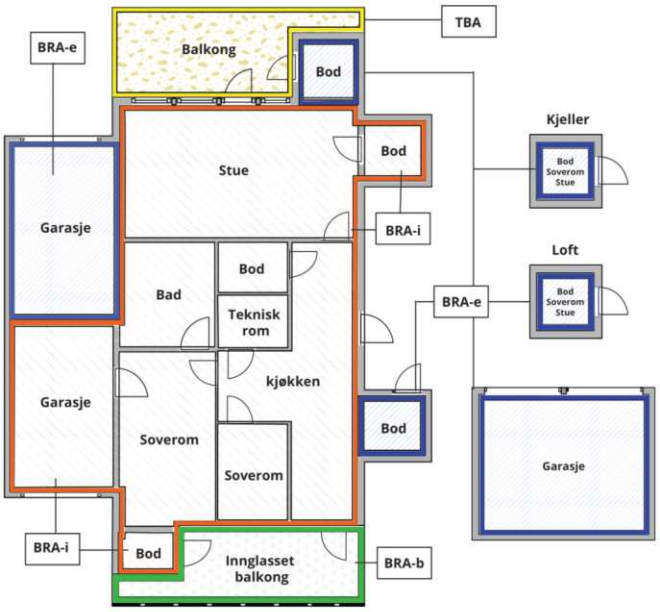
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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)**
1. etasje	86			86	35
Kjeller	79			79	
SUM	**165**				**35**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjedelen er på 18m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Lukas Hermansson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	3	366		0	741.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Losbåtvegen 10

Hjemmelshaver
Hermansson Lukas

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om septiktank og kloakkledning, fra 1968, samt en bestemmelse om vannrett. Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260073
Addresse	Losbåtvegen 10		
Postnr.	4056	Sted	TANANGER
Selgers navn	Lukas Hermansson		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.02.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Litt over 2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1 sør Norge

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På badet nede er det etter forskriftene litt for lite membran på ut forbi dusjdørene (da kravet egentlig er 1 meter forbi dusjdører). Dette er gjort med vilje så du ikke har 2 lag med membran over hverandre og derav råte.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har faglig innsikt og bygget mange bad. Småremembran med fiberduk, mansjetter, 3 strøk i dusj sone og 2 strøk ellers.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jeg har utfør det selv og har bilder av arbeidet

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Smøremembran 3 støk i dusjsone og 2 lag på resten, fiberduk mansjetter

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt er nytt av godkjent firma

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt er nytt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på varmekabler, risikovurdering og samsvarserklæring h

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt i boligen er helt nytt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, dette er bare i papirform og vil gis til ny eier

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

vannrør er trykktestet, avløp er funkjonstestet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Det er ingen avvik som verken firma eller jeg som eier er beviten om

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

alt er kommunalt. men det er en overvanskum på tomten som er privat. alle rør fra boligen og inn i denne er nye. F.eks drenering, takrenner

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

taktekking og selve taket i 1985

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har montert takrenner selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

boligen er si og så totalrenovert. nye vinduer dører terrasse og fasader

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Legge ned dreneringsrør, fiberduk, pussing av isolert mur

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

En faktura

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjeller er totalrenovert. lektet ut veggen for lufting med 50mm isolasjon i stender, rettet av gulv, byttet ut isolasjon i bjelkelag mellom etasjene med rocwool isolasjon, også er alt synlig fornyet. vinduer og dører er også nye

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Endring til oppholdsrom og soverom

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt i hele boligen er byttet ut og nytt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og risikovurdering

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er mulighet for utleie

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er lovlig

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet kledning og lekter med eksisterende, sette inn ny dør til boden

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

meg selv

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg har renovert denne boligen selv

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

Signert av *Lukas Hermansson*

Initialer selger:
L H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Losbåtvegen 10, 4056 TANANGER**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298518**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171914981**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **366**
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 **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,3 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

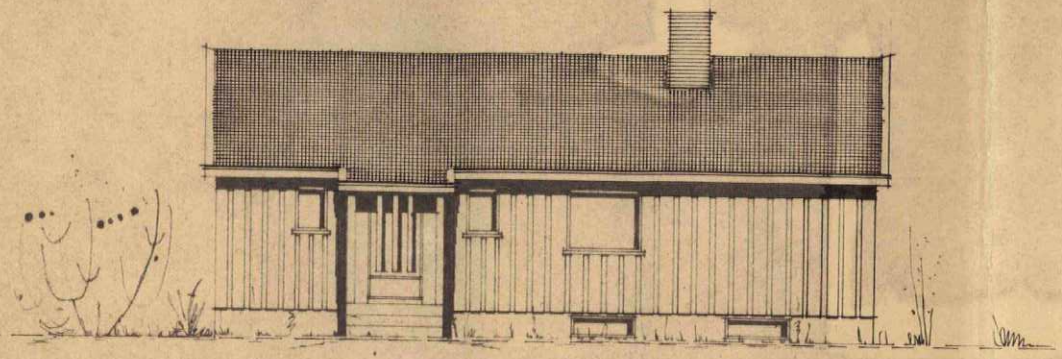
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

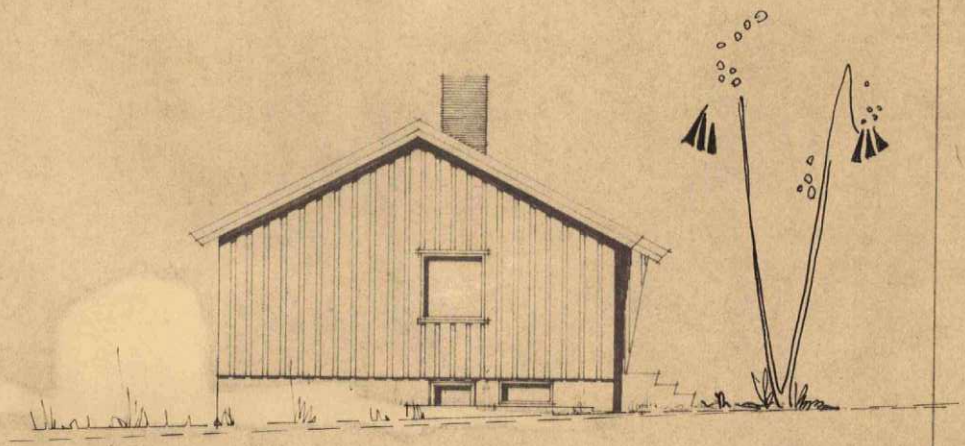
Pr. KVM pr. år **230,43 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

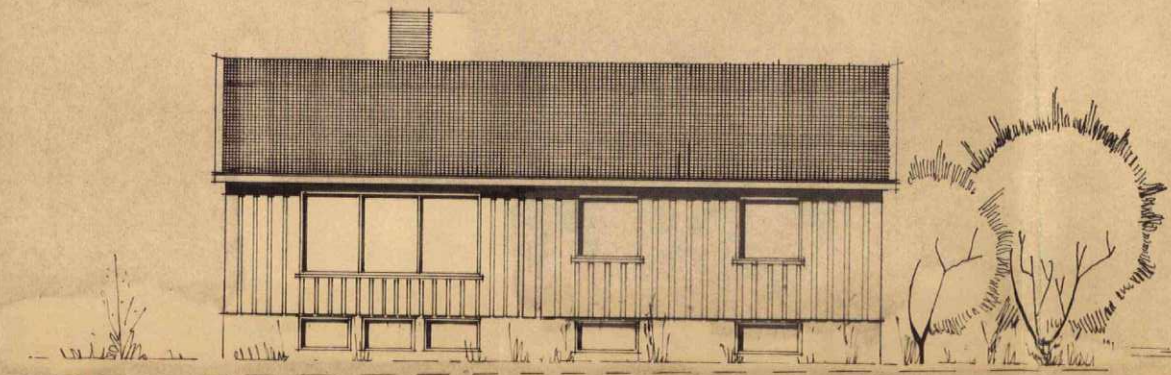
Pr. KVM pr. år **203,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 999 kWh**



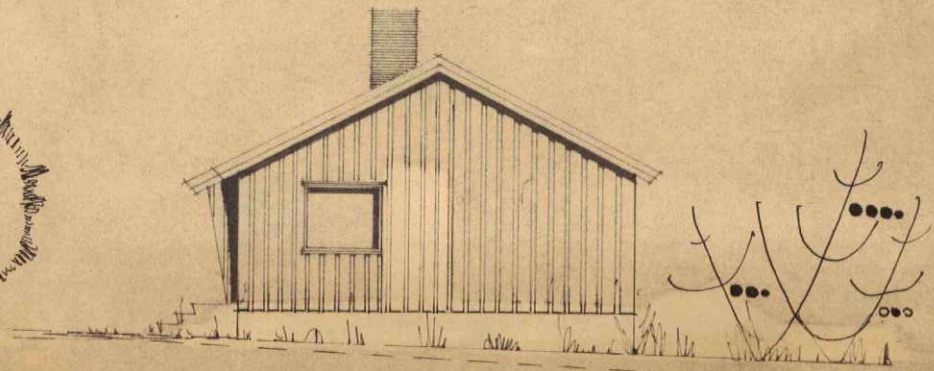
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

B.S. 10 +.
SOLA BYGNINGSRÅD

---------- NUV. TERRENG

ENDRET TERRENG

BYGGHERRE: ØYVIND HAGEN.
BYGGEPLASS: TANANGER.

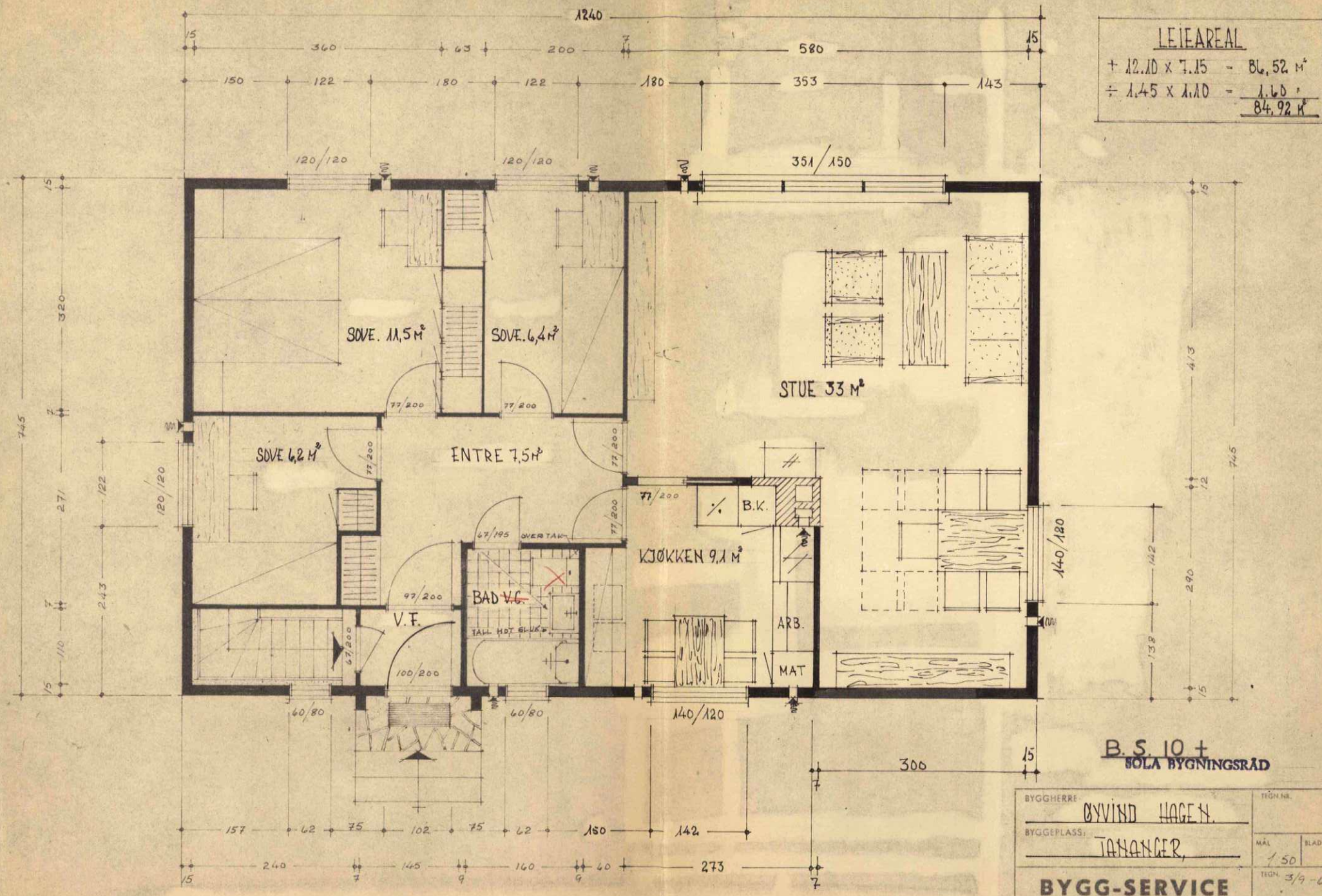
TEGN.NR.

MÅL 1:100 BLAD

TEGN. 3/9-66
L. Heggem

REV. 16/9-66
20/9-66

BYGG-SERVICE
MÆLAND & NÆSS
TELEFON NR. 44479 - SOLA



LEIEAREAL

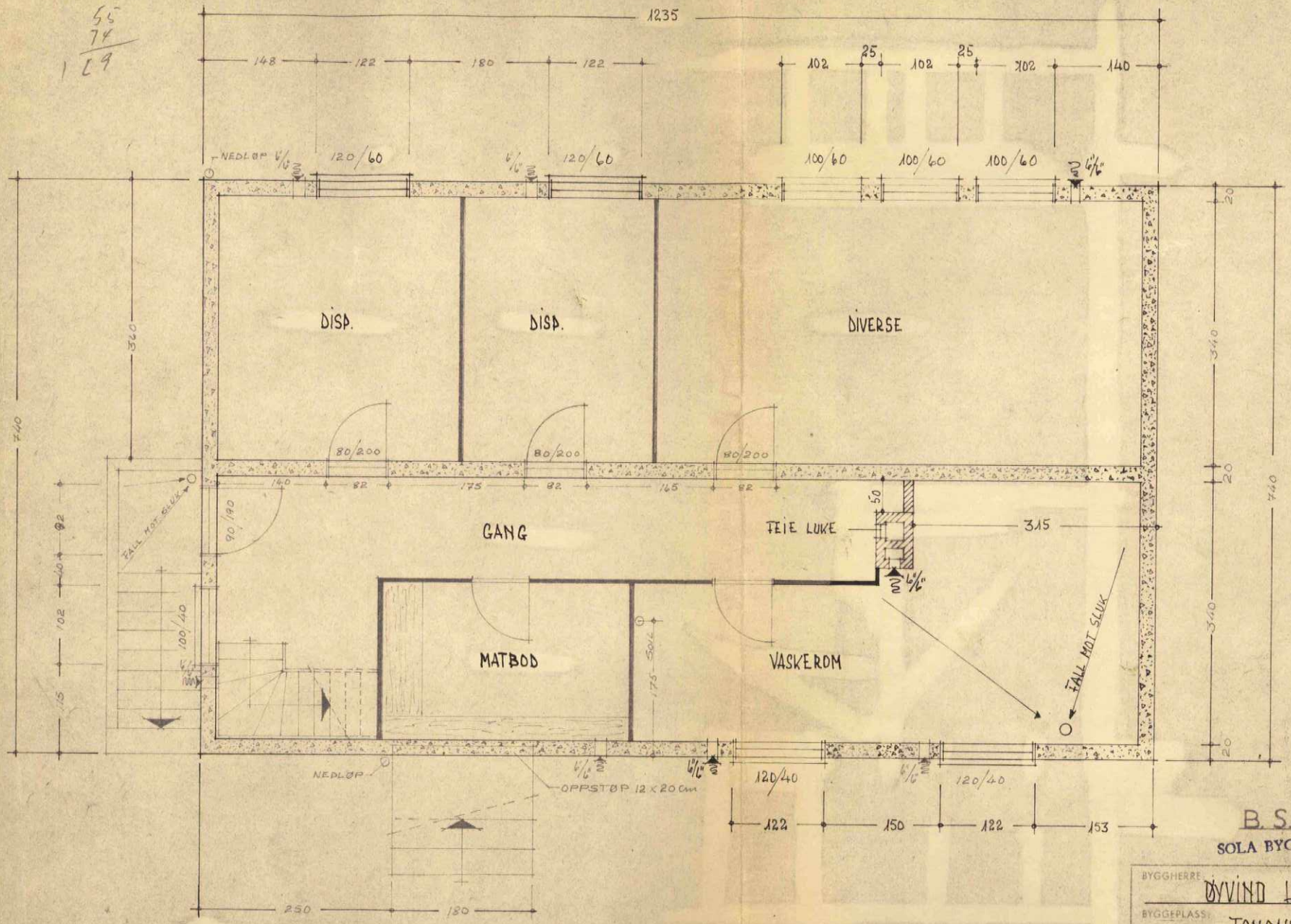
+ 12.10 x 7.15 - 86,52 M²
÷ 1.45 x 1.10 - 1.60 "
84,92 M²

B.S. 10 +
SOLA BYGNINGSRÅD

BYGGHERRE: ØYVIND HAGEN.
BYGGEPLASS: TANANGER.
TEGN.NR.
MÅL 1:50 BLAD
TEGN. 3/9-66 J. Haggheim
REV. 16/9-66 20/9-66

BYGG-SERVICE
MÆLAND & NÆSS
TELEFON NR. 44479 - SOLA

55
74
1 C9



B. S. 10 +
SOLA BYGNINGSRÅD

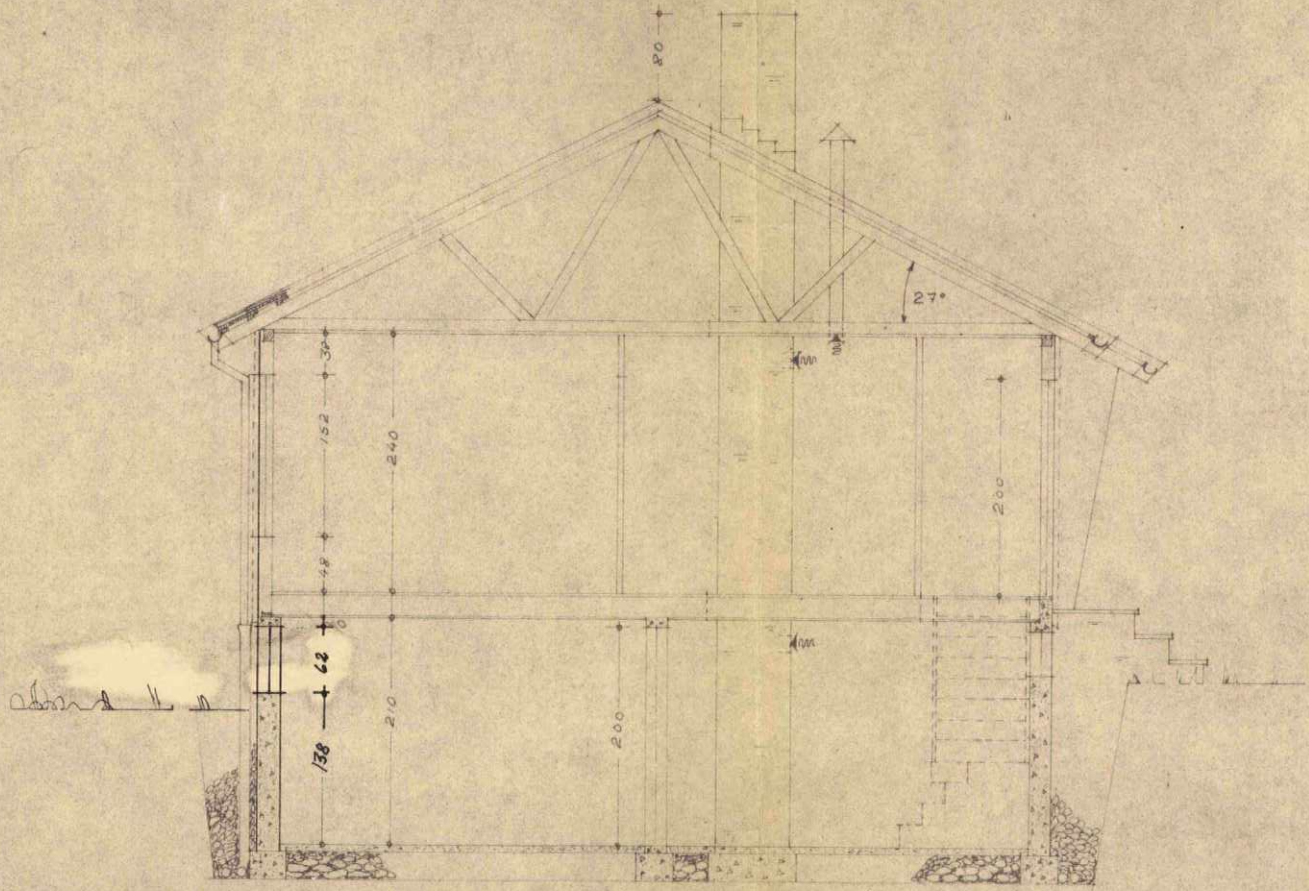
BYGGHERRE: ØYVIND HAGEN,
BYGGEPLASS: TANANGER.

TEGN. NR.

MÅL 1:50 | SLAG

BYGG-SERVICE
MÆLAND & NÆSS
TELEFON NR. 44479 - SOLA

TEGN. 3/9-64
H. Heggheim
REV. 16/9-65
20/9-66



SNITT

B. S. 10 +.

SOLA BYGNINGSRÅD

BYGGHERR: ØYVIND HAGEN,

BYGGEPLASS: TANANGER

MÅL: 1:50

TEGN. 3/9-66

BYGG-SERVICE
MÆLAND & NÆSS
TELEFON NR. 44479 - SOLA

1 tegning

REV. 14/9-66
20/9-66

Sola kommune
Bygningsrådet.

Herr .....
Øyvind Hagen,
.....
Tananger.

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

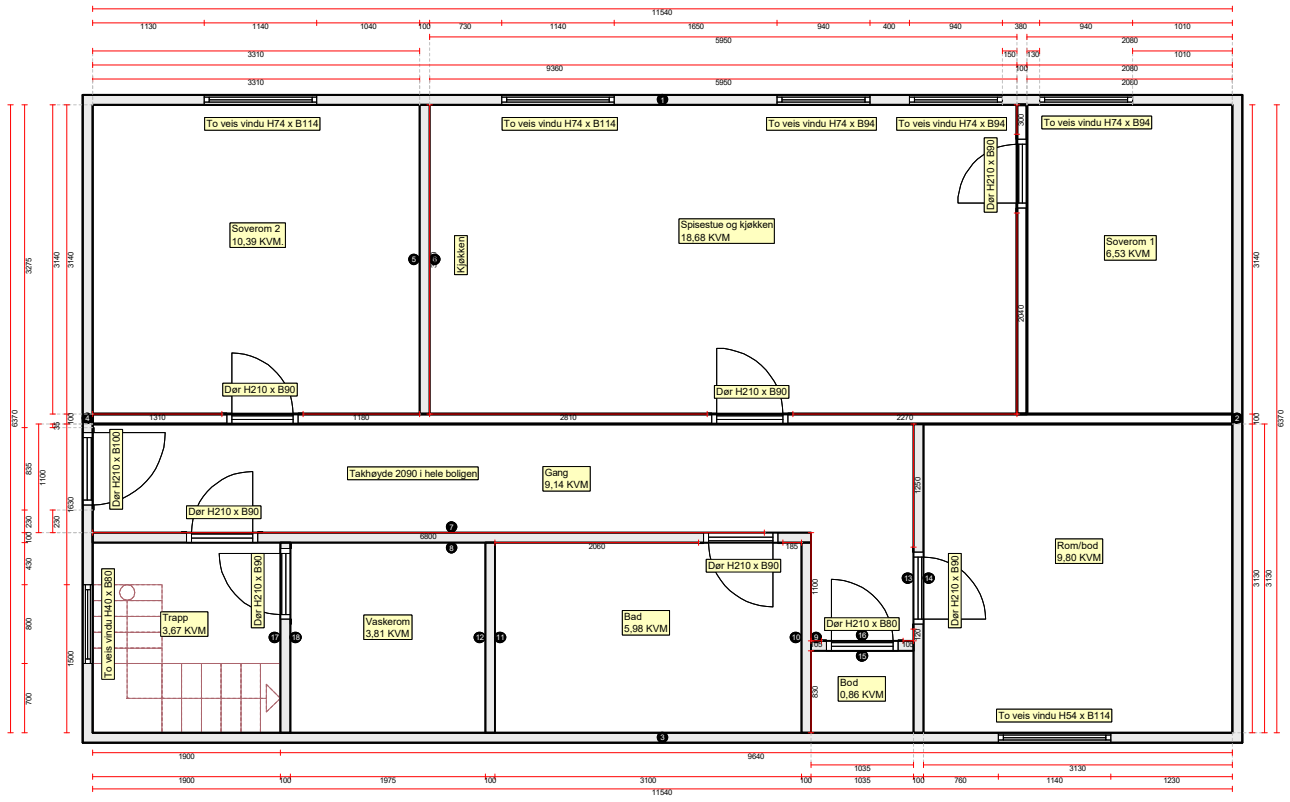
I henhold til besiktelse den ...../..... 196....
25 3 8
meddeles innflyttings/brukstillatelse i Deres nybygg på
gnr. ... bnr. .... i Sola.
3 366
Før ferdigattest kan gis må følgende gjenstående arbeider utføres:

1. Puss av utvendig grunnmur.
2. Innvendig puss av kjeller.
3. Utvendig Kjellertrapp.
4. Bygningsrådets krav om utedo (montert faste trin ~~og om leider på tak eller feieluke~~) må etterkommes.

Sola, den 27/ 196
3 8
for Sola bygningsråd

Svend Svendsen Haga

Plantegning: 50425/2 - Alternativ - 2 **Skrevet ut: 22.03.2026**
Prosjekt: Lukas Hermansson

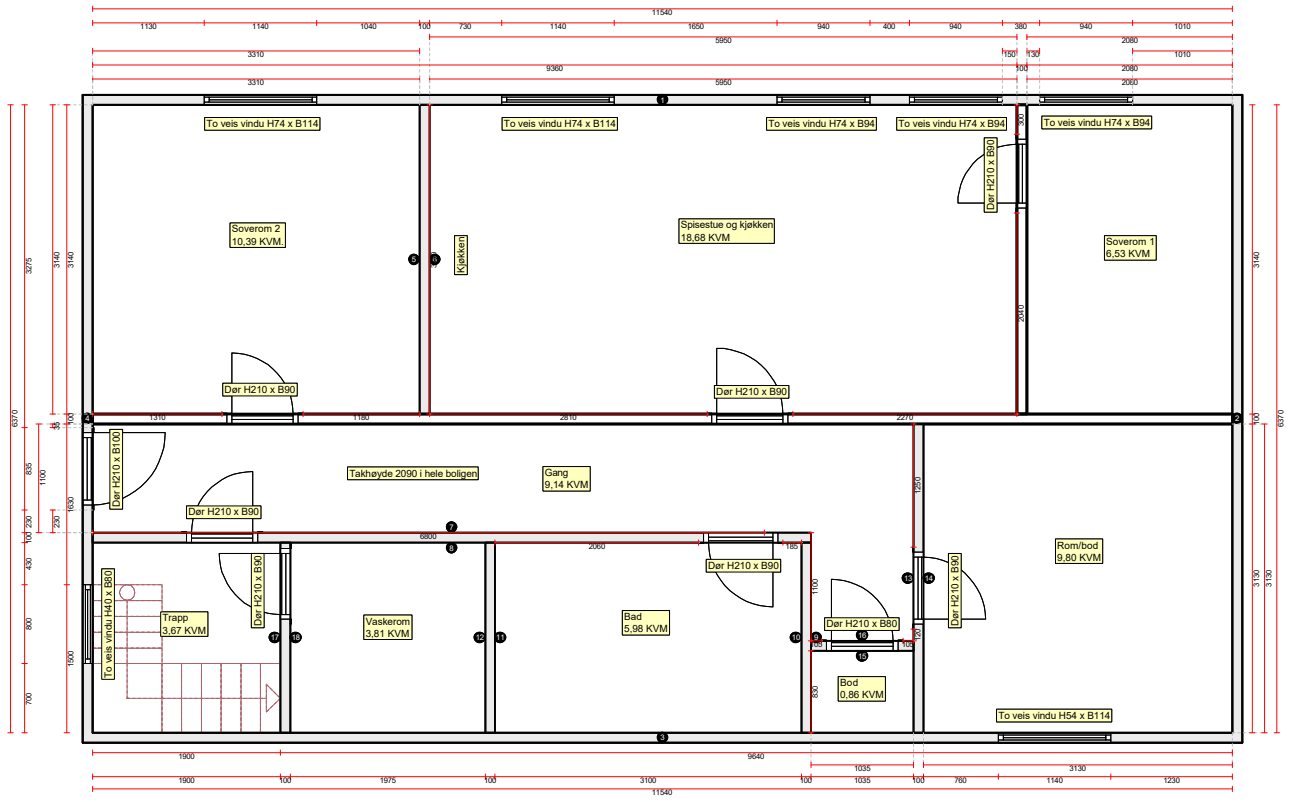


Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Lisbeth Thomsen Side:1 (1)

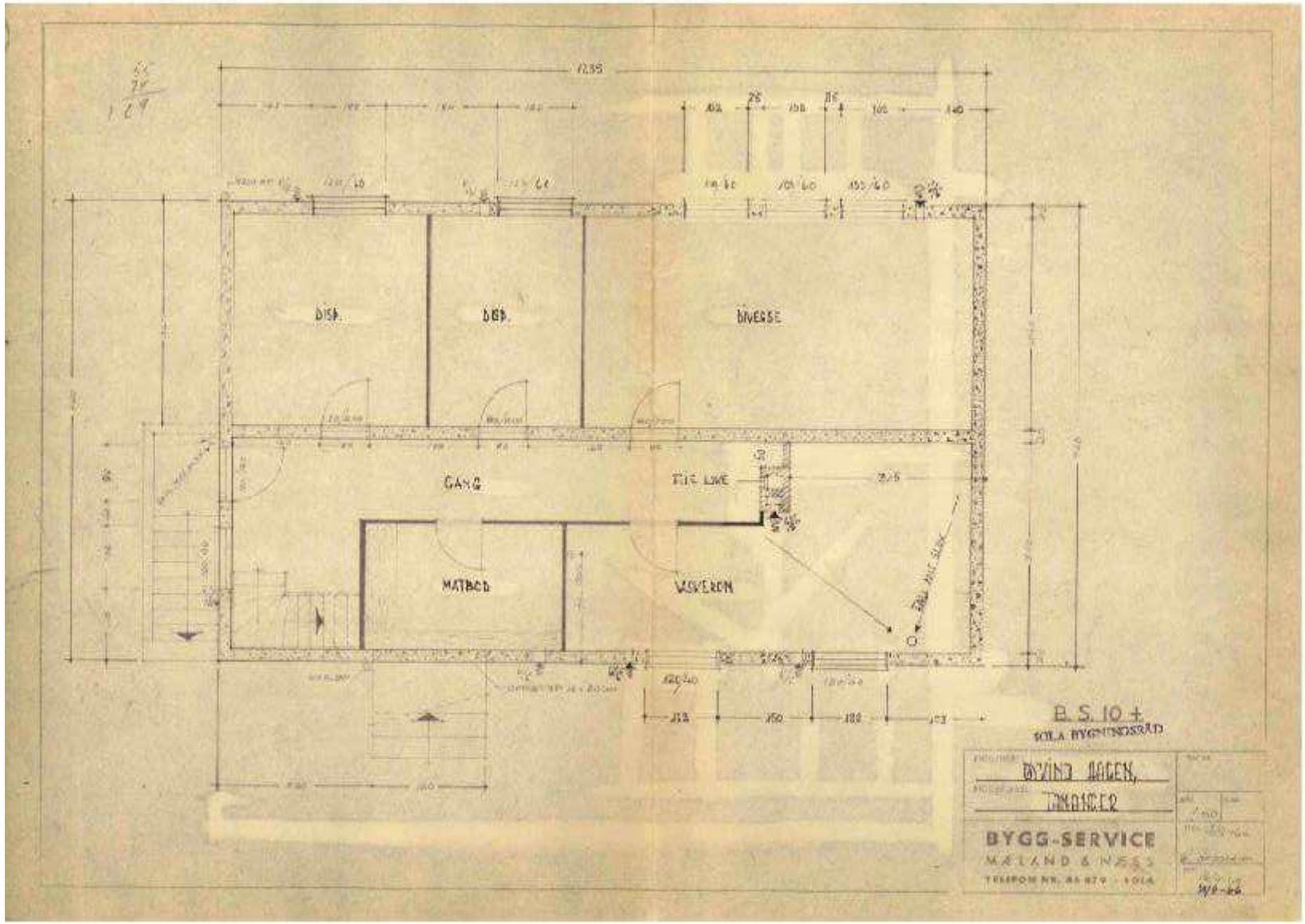
Plantegning: 50425/2 - Alternativ - 2 **Skrevet ut: 22.03.2026**
Prosjekt: Lukas Hermansson

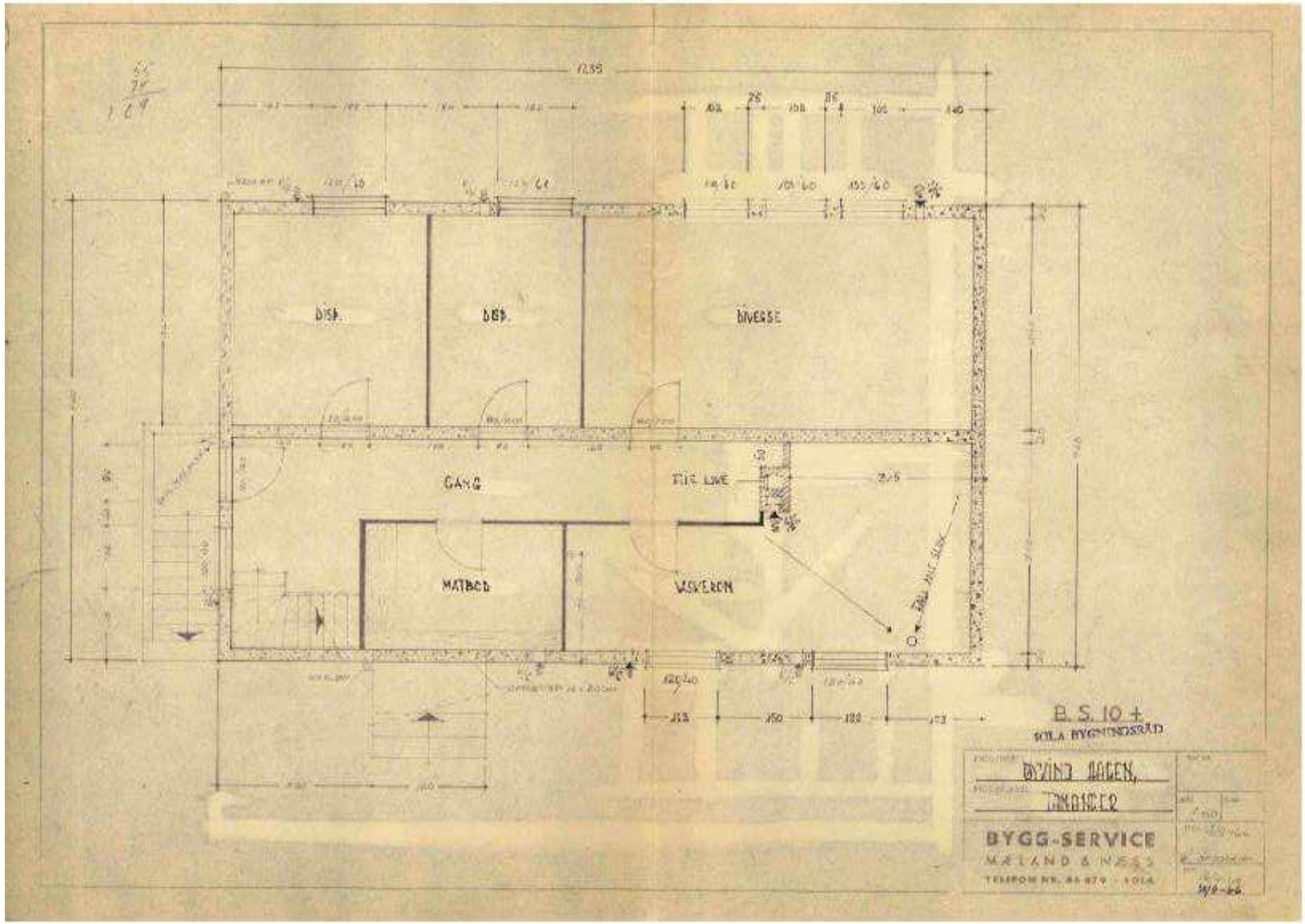


Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Lisbeth Thomsen Side:1 (1)


DISP.
DØR
DIVERSE
GANG
TØR LUKE
MATBOD
VASKEROM
B. S. 10 +
BYGG-SERVICE
MÆLAND & NESS
TELEFON NR. 56 87 9 - SOLA


DISP.
DØR
DIVERSE
GANG
TØR LUKE
MATBOD
VASKEROM
B. S. 10 +
BYGG-SERVICE
MÆLAND & NESS
TELEFON NR. 56 87 9 - SOLA

Sola kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Vår ref: 26/1388

Ansvarlig søker:

Tiltakshaver:
Lukas Hermansson
Dalsveien 120
3145 TJØME

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Losbåtvegen 10	3	366		

Tiltakets/byggets art
Bruksendring av kjeller, fra tilleggsdel til hoveddel. Etablering av rom for varig opphold (soverom, spisestue)

Vedtaksdato:	Saksnummer:
14.04.2026	26/1388

Dato for søknad om ferdigattest:	14.04.2026

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

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Sola	14.04.2026	Jonas Rosnes Hansen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

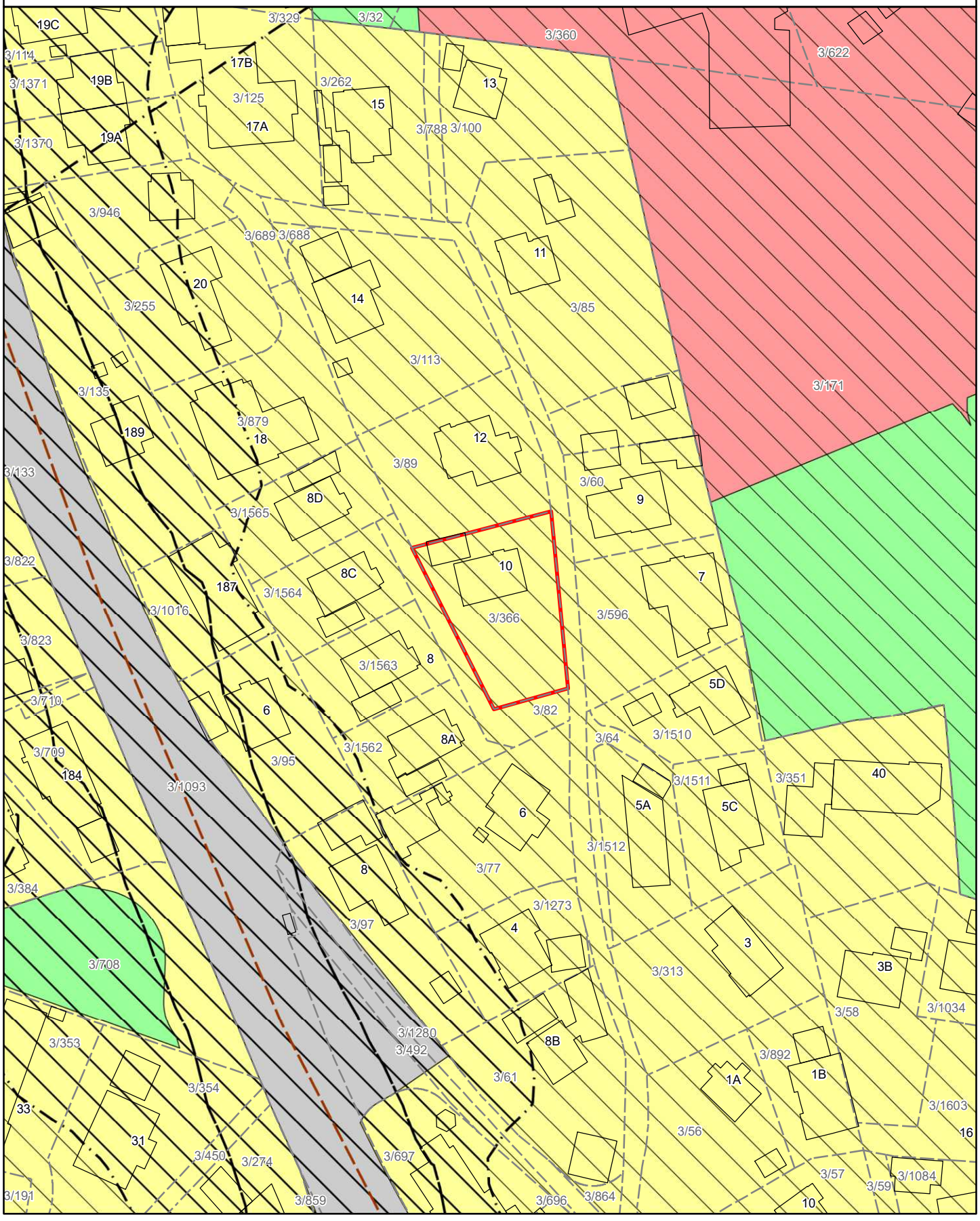
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 3/366/0/0
Dato: 2026-05-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



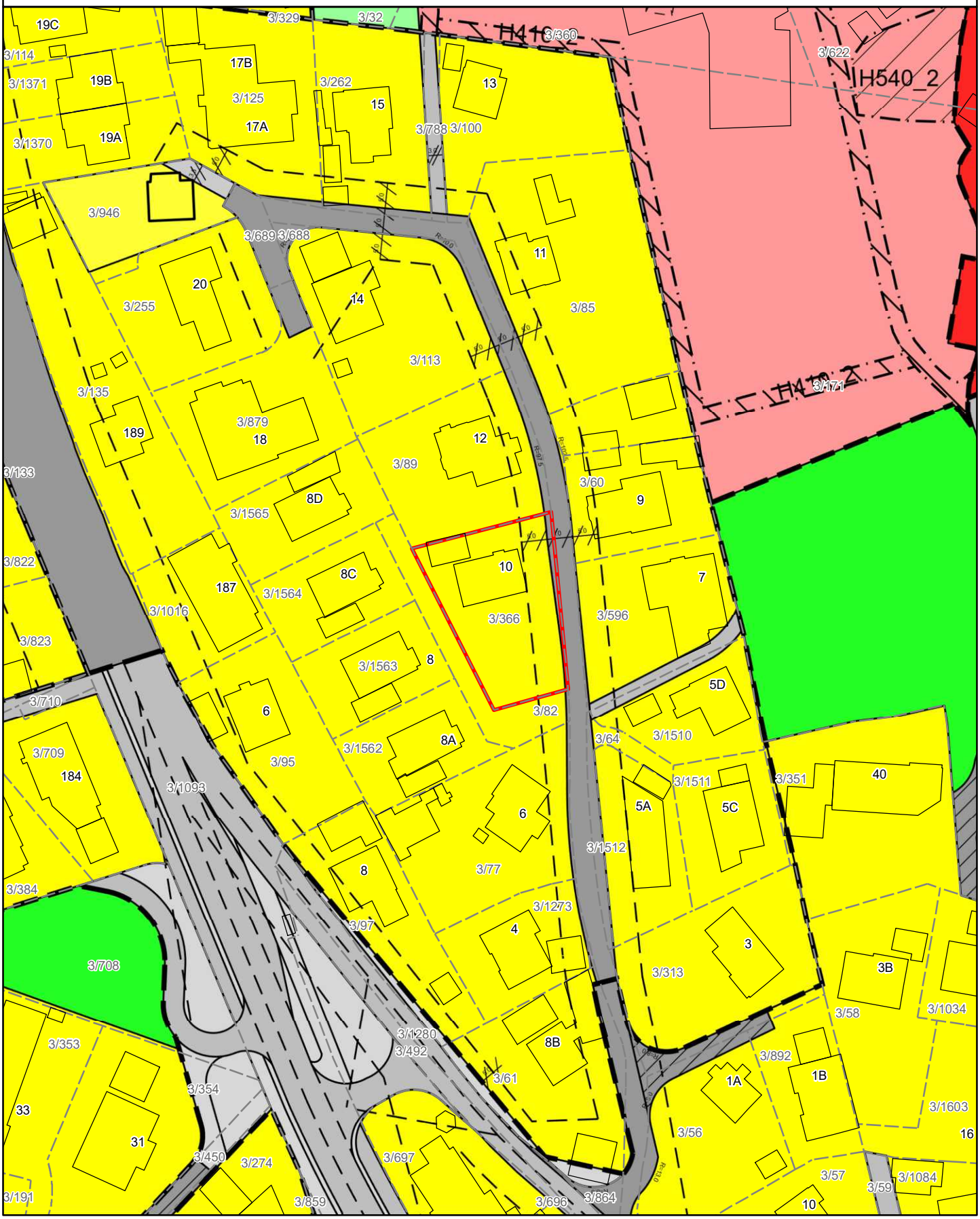
Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 3/366/0/0
Dato: 2026-05-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 0027
Ikrafttredelsesdato: 30.6.1977



Reguleringsplan for Losbyen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0027

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 eventuell ny bebyggelse plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§ 2

I områdene regulert til boligformål skal eventuell ny bebyggelse tilpasses eksisterende boliger m.h.t. materialvalg, .form og farge.

§ 3

I boligområdene kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med til- hørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet under- etasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoarealet eksklusive garasje.

§ 4

Garasje skal tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Mellom garasjeport og regulert vegkant skal det være oppstillingsplass for 1 bil. Garasje kan, når den ligger langs veg, tillates plassert nærmere veg enn angitt ved byggegrense, dog ikke nærmere enn 2,0 m.

Garasjeplassering skal være vist på situasjonsplan som følger bygge- melding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 5

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Alle eksisterende bolighus i områder regulert til boligformål, inngår i planen så fremt disse ikke ligger utenfor byggegrense. Nybygg må imidlertid plasseres som vist på planen.

§ 7

Den på planen viste veg A er avkjørselfri og det skal være fysisk adskilt gang- og sykkelsti på begge sider av vegen. Gang- og sykkel- stien skal gjøres kjørbar fra gnr. 3 bnr. 95 til gnr. 3 bnr. 135.

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

Gjerders utførelse, høyde og farge skål godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Transformatorkiosker kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer. De skal plasseres slik at de virker minst mulig skjemmende for strøket. Hvor det er mulig, skal de plasseres inn i terrenget.

§ 12

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sola kommune.

§ 13

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.05.2026 15:14

Eiendom 1124-3/366 Soltun

Bruksnavn	Soltun				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	15.12.1967	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	742 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	3	Beregnet areal	741,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	366	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Losbåtvegen 10	4056 Tananger	Storevarden	Tananger	Tananger

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
15.12.1967	Skylddeling	1124-3/366	Mottaker	742
		1124-3/89	Avgiver	-742
21.02.2023	Oppmålingsforretning	1124-3/89	Berørt	0
		1124-3/1016	Berørt	0
		1124-3/77	Berørt	0
		1124-3/82	Berørt	0
		1124-3/366	Berørt	0
		1124-3/97	Berørt	0
		1124-3/135	Berørt	0
		1124-3/95	Berørt	0
		1124-0/0	Berørt	0
		1124-3/879	Berørt	0
14.05.2025	Oppmålingsforretning	1124-3/89	Berørt	0
		1124-3/85	Berørt	0
		1124-3/113	Berørt	0
		1124-3/366	Berørt	0
		1124-3/60	Berørt	0
		1124-0/0	Berørt	0
		1124-3/171	Berørt	0
		1124-3/879	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	171914981			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.12.1967	Areal, bolig (bruk/brutto)	168/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	25.03.1968	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	168/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	168	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	85/0	0/0	85/0
K01	Kjelleretasje	0	83/0	0/0	83/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	171915007			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.11.1967	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	17.04.1968	Areal, annet (bruk/brutto)	26/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	26/0	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	26/0	26/0

Oversiktskart

Adresse: **Losbåtvegen 10, 4056 Tananger**
Gnr/Bnr: **1124/3/366/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 741 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.05.2026



Matrikkelkart

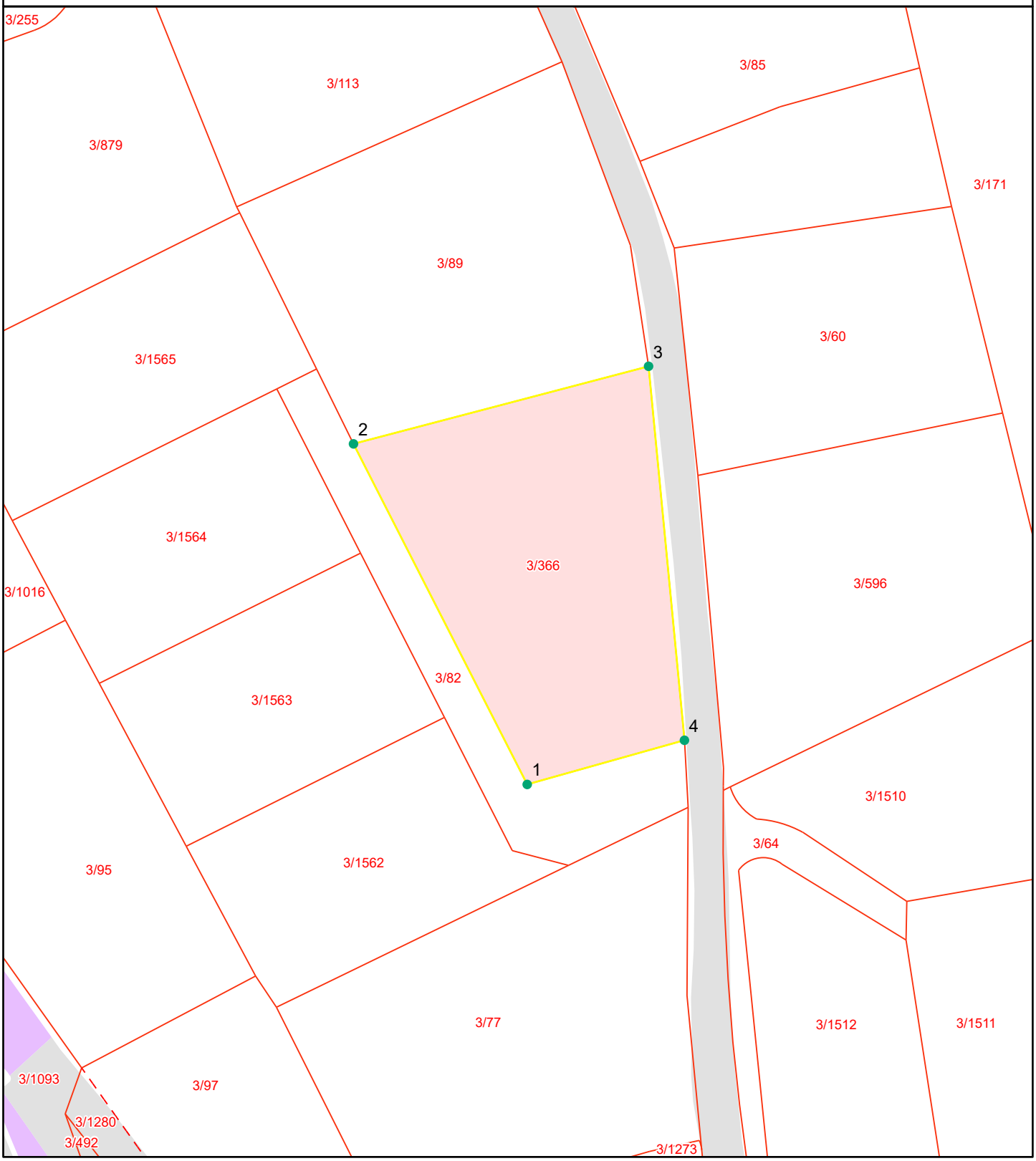
Adresse: **Losbåtvegen 10, 4056 Tananger**
Gnr/bnr: **1124/3/366/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 741 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.05.2026

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: 741 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6538106.23	302999.74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	35.35	0
2	6538137.61	302983.71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	28.24	0
3	6538144.76	303010.94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	34.73	0
4	6538110.3	303014.25	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	15.12	0

Db.nr. 1231 1968
Jæren herredsrett 11/3

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 3 bnr. 366 i Sola, erklærer herved overfor Sola kommune å tilkoble offentlig kloakk samt, om det blir krevd, å sette septiktanken ut av drift uten utgift for Sola kommune når kloakk kommer i rimelig nærhet etter bygningsrådets bestemmelse.

Denne erklæring kan tinglyses.

Tananger, den 21/9 1967

Ø. Hagen
Øyvind Hagen
Eier av gnr. 3 bnr. 366

Til vitterlighet:

1. Kristian Olsen

2. Birgit Bakken

Vi samtykker i tinglysing av denne pantobligasjon.
Bergen, 6.mars 1968.
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Vestlandet
Solund

1. Utkast

Db.nr. 3438 1968
Jæren herredsrett 16/7

E R K L Æ R I N G.

Rnr. 3 bnr. 366 i Sola har rett til vann fra brønn og vanntank på gnr. 3 bnr. 89 i Sola.

Denne erklæring kan tinglyses på bnr. 89.

Antatt verdi kr. 2.000,-.

Sola, den 10/7-1968.

Severin Hagen

Severin Hagen

Til vitterlighet.

[illegible]

[illegible]

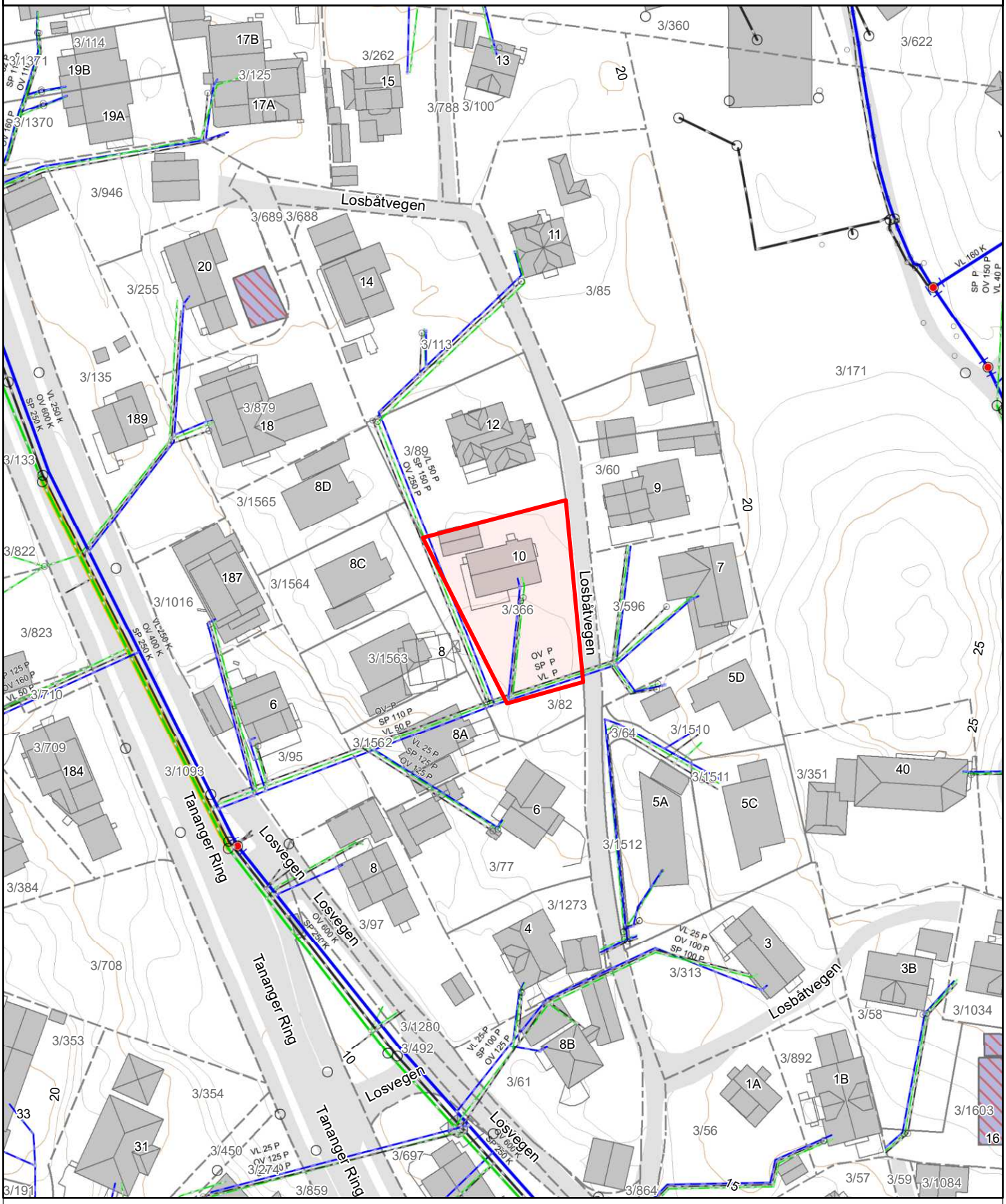
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 3/366/0/0
Dato: 2026-05-19
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
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk

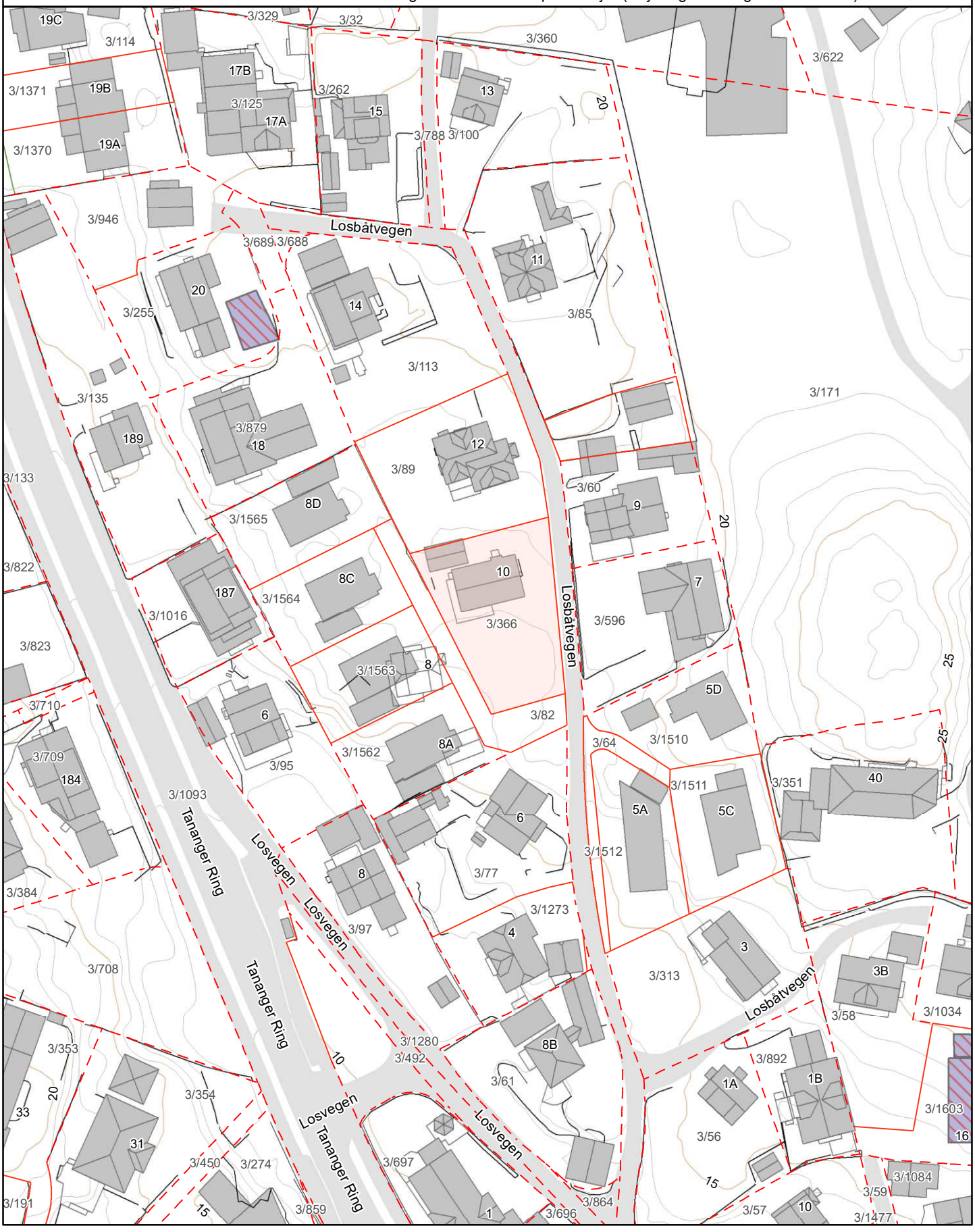
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 3/366/0/0
Dato: 2026-05-19
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)



Losbåtvegen 10

Nabolaget Storevarden - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Storevarden skole (1-7 kl.) 442 elever, 38 klasser	4 min 0.3 km
Haga skole (1-7 kl.) 380 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
The International School of Stavan... 255 elever	14 min 7.7 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	15 min 10.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tananger Service Senter	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Losvegen Linje 2, 42, X77	3 min 0.2 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	19 min 15.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 15.8 km
Stavanger Sola	14 min

BARNEHAGER

Havnealleen barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 0.4 km
Risnes barnehage (1-6 år) 45 barn	7 min 0.6 km
Rodamyr barnehage (1-5 år) 43 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tananger	9 min
Coop Mega Tananger	10 min

FINN

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

Tananger Senter	11 min
Apotek 1 Tananger	10 min
Sola Vinmonopol	15 min

SPORT

Storevarden skole ballbinge	3 min
Tanangerhallen	16 min
Impulz Tananger	8 min
Tananger treningssenter	11 min

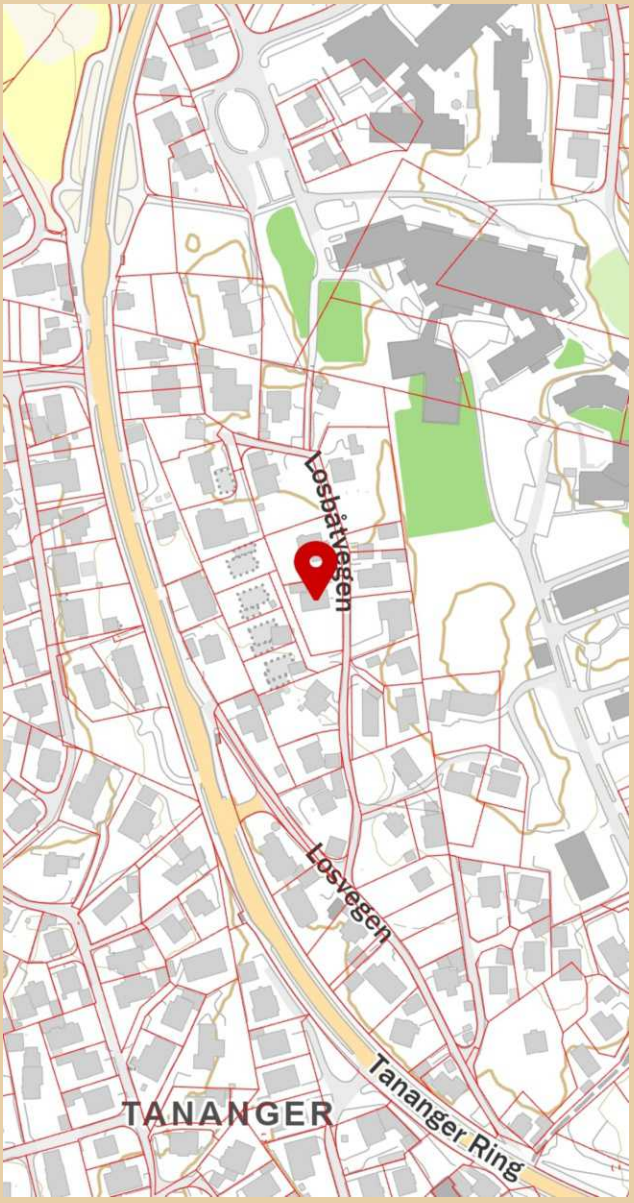
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 89/100

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:
Losbåtvegen 10, 4056 Tananger
Gnr. 3, Bnr. 366, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
317260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Trym Bottolfs

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 924 62 246

E-post: trym.bottolfs@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.
