PRIVATMEGLEREN

NORDSJØVEGEN 26

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Midlertidig bruks. tillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Utskrift matrikkel

Grunnkart

Servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nordsjøvegen 26 , 4055 SOLA

SOLA kommune

gnr. 16, bnr. 137

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3879 **Eiendomsverdi ref nr:** DH1517

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av

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.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand etter alder. Flere av bygningselementene fra byggeåret har begrenset levetid, og det bør derfor påregnes påkostninger på disse. Det er behov for normalt vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Plastrenner og nedløp.
Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Noen av vinduene er av nyere dato.
Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger.
Malte og lakkede ytterdører.
Skyvedør er av nyere dato.
Terrasse i tre konstruksjon.
På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke som en tett konstruksjon.
Trapper i tre og stein/mur.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Pipe med vedovn(2008).
Boligen har malt og lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører og fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Stedet for hulltaking er ikke tatt i den mest fuktutsatte veggen. Grunnen til dette er manglende tilkomst til vegg bak våtsone(dusj/badekar).

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin(2024), platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Det er avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Bereder er ca 5-6 år gammel(ref eier).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjoner.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Boligen ligger i et lett skrånende terreng med noe manglende fall på terreng fra muren(gjelder deler av boligen).
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septikktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1983.
Eier må selv bestille tømming av tanken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

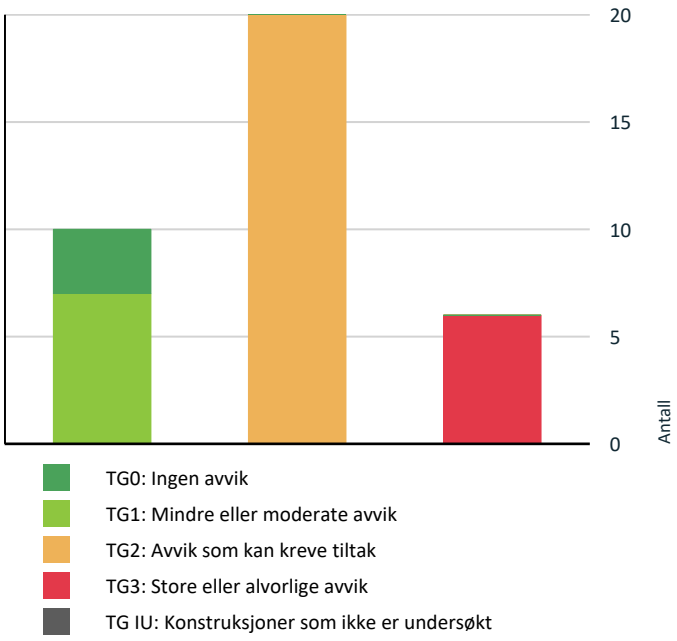
Enebolig

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

Det er blitt søkt om og godkjent, bruksendring til kjellerstue, ett soverom i kjeller og loftsstue.
Noen vinduer i kjeller er mindre enn dagens krav til rom for varig opphold.
Soverommet er mindre enn tidligere krav(nå anbefalinger) til rom for varig opphold, det gjøres oppmerksom på at dette rommet er godkjent av kommune til soverom.

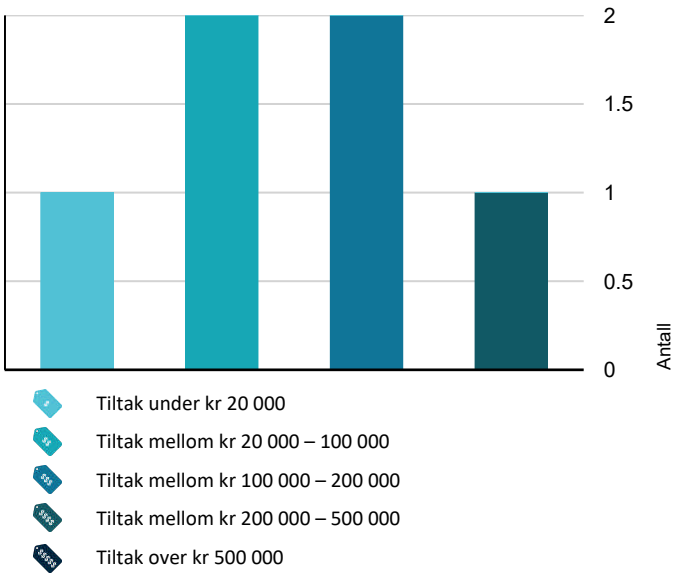
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

Tilbygg / modernisering		
1989	Tilbygg	Inngangsparti
2005	Tilbygg	Ark-loftsstue

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe mose på tekkingen.
Ett par panner, som virker å være av nyere dato, ligger litt skjevt.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det anbefales å fjerne mose fra taktekkingen for å forhindre økt slitasje og risiko for frostsprengning, som kan føre til lekkasjer og skader på takkonstruksjonen.

Skjeve takpanner bør rettes opp for å sikre korrekt avrenning og redusere risikoen for vanninntrenging.

Siden taket kun er inspisert fra bakkenivå, anbefales det at en fagperson foretar en grundigere kontroll av taket under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler. Begrenset inspeksjon øker risikoen for at feil ikke oppdages.

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastrenner og nedløp.
Eldre plastrenner vil være utsatt for mindre lekkasjer i skjøtestykker/endestykker samt fare for litt sprekker i plasten.
Normal levetid på renner er 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Avvik ang bortleding av vann gjelder fra innglasset terrasse.
Blybeslag er litt kort, noe som kan føre til at vann driver inn under beslaget. Ett par plasser er det mindre sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

Blybeslag bør forlenges for å hindre at vann trenger inn under beslaget, og sprekker i beslag og renner bør utbedres for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på bygget.

Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være klednig, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert noen råteskader, hovedsakelig på belistning og vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting og musesperre i nedre kant av kledningen for å hindre fukt- og skadedyrproblemer.
Råteskadet belistning og vindskier bør skiftes ut for å unngå videre nedbrytning og redusert levetid på konstruksjonen.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, fuktskader og inntrenging av skadedyr.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, da spesielt i forhold til ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden.
Ventilasjonsrør fra bad/kjøkken er uisolerte, dette kan føre til kondensering.
Søyle under utkraget del av takkonstruksjon står helt ned mot terreng. Dette vil føre til større fuktpåkjenning og etterhvert råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader, spesielt i den kalde årstiden.
Ventilasjonsrør fra bad og kjøkken bør isoleres for å hindre kondensering og påfølgende fuktskader.
Søylen under utkraget del av takkonstruksjonen bør beskyttes mot direkte kontakt med terreng for å unngå økt fuktbelastning og risiko for råteskader.
Manglende utbedring kan føre til omfattende skader på takkonstruksjonen og redusert levetid.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Noen av vinduene er av nyere dato.
Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer i kjellervegg/grunnmur er montert uten beslag i underkant av karm. Dette vil kunne føre til større fuktpåkjenning på treverk, og på sikt kunne føre til råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Trevinduer som er montert rett ned mot murkant/sålbenk vil ha større risiko for fuktopptak og påfølgende fukt/råteskader.



TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Noen vinduer har råteskader i karm og/eller glasslister.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Dører

Beskrivelse

Malte og lakkede ytterdører.
Skyvedør er av nyere dato.

TG 3 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdører og terrassedør bærer preg av slitasje og råteskader.
Kjellerdører står med for liten avstand til terreng og mangler beslag i forkant av terskel. Den ene kjellerdøren har fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjellerdører og terrassedør med slitasje og råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og varmetap.
Det bør monteres beslag i forkant av terskel og sørges for tilstrekkelig avstand mellom dør og terreng for å unngå fuktskader og forlenge levetiden på dørene.
Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre konstruksjon.
På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke som en tett konstruksjon.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i tre og stein/mur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Noen av trinnene i tre trapp har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt slitasje på deler av gulvoverflater, noen sprekker i fliser.
Noen plasser er det registrert litt gulvknirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre slitasje og sprekker i gulvoverflater samt vurdere tiltak mot gulvknirk, for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere skader eller forringelse av gulvets kvalitet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med vedovn(2008).
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. På befaringen ble det målt ca 15%.
Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking på ett punkt i kjeller/underetasje. Hulltakingen er foretatt der det er mest sannsynlig at det kan være fukt. Det at det ikke er målbar fukt i dette området betyr ikke at det ikke kan være fukt andre plasser i sems/bunnsville i utforet kjellervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble utforede vegger mot grunnmur bygget med plast/dampsperre. Dette har i ettertid vist seg å være uheldig med tanke på kondens/fukt, og er ikke lenger en anbefalt utførelse/oppbygning.
Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll(oppspyling) av drens anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av kjellervegger mot terreng samt oppspyling og vedlikehold av drenering for å redusere risiko for fuktinnsig og påfølgende skader eller biologisk aktivitet.
Konstruksjonen er en risikokonstruksjon med tanke på fukt, da plast/dampsperre mot grunnmur kan føre til kondens og skjulte fuktskader over tid.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgrad settes ihht NS3600:2025, som setter Tg 3 på våtrom bygget før 2000.
Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Belegget på badet er av eldre dato, baderomsplater er fra ca 2005.
Tilstandsgrad settes ihht NS3600:2025, som setter Tg 3 på våtrom bygget før 2000.
Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Stedet for hulltaking er ikke tatt i den mest fuktutsatte veggen. Grunnen til dette er manglende tilkomst til vegg bak våtsone(dusj/badekar).

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er av eldre dato/byggeår og har betonggulv, fliser er lagt over betong uten membran. Tg 3 gis grunnet alder og ettersom gulvet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin(2024), platetopp og stekeovn.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt svelling på sokkel list.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller bytte ut sokkellisten for å hindre videre svelling og forringelse av materialet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Tilstandsrapport

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen av ventilene har rustskader utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventiler med rustskader bør utbedres eller byttes ut for å hindre videre forringelse og redusert funksjon, samt for å unngå at fukt og skadedyr får lettere tilgang til konstruksjonen.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Bereder er ca 5-6 år gammel(ref eier).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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.

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.
   1984

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

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?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er av eldre dato og på et generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

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

Fuktsikring/plate mot muren mangler topplisten.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales at fuktsikring alltid avsluttes over terreng med topplist for å unngå fukt mellom mur og grunnmursplate.



Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et lett skrånende terreng med noe manglende fall på terreng fra muren(gjelder deler av boligen).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette bør kontrolleres nærmere ved kraftig nedbør. Ett alternativ kan være terreng justeringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septikktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1983.
Eier må selv bestille tømming av tanken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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 mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

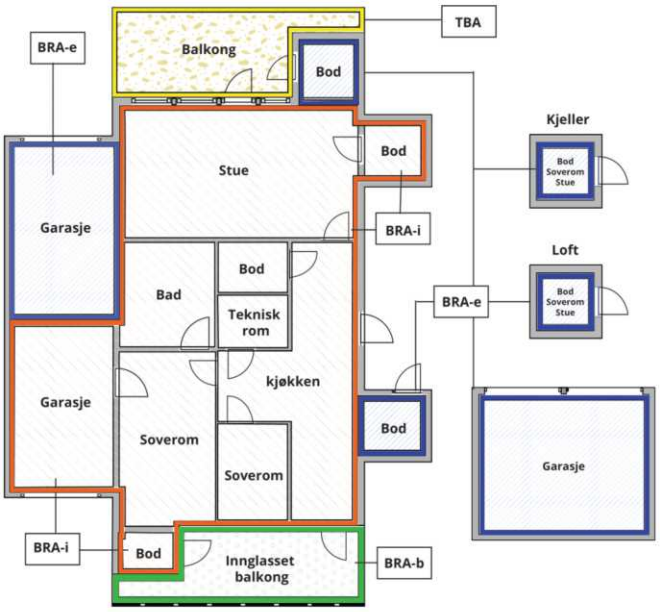
Hva er måleverdig areal?

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)**
Loft	53			53	
1. Etasje	123		12	135	24
Kjeller	108			108	
SUM	**284**		**12**		**24**
SUM BRA	**296**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, uinnredet loft		
1. Etasje	Entré, gang, toalettrom, kjøkken, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, stue		Innglasset terrasse
Kjeller	Gang, hobbyrom, bod, bad, soverom, vaskerom, gang 2, lagerrom, kjellerstue		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er blitt søkt om og godkjent, bruksendring til kjellerstue, ett soverom i kjeller og loftsstue.
Noen vinduer i kjeller er mindre enn dagens krav til rom for varig opphold.
Soverommet er mindre enn tidligere krav(nå anbefalinger) til rom for varig opphold, det gjøres oppmerksom på at dette rommet er godkjent av kommune til soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bytte av vinduer på loft.
El arbeid.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Enok Mikal Enoksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	16	137		0	2230.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordsjøvegen 26

Hjemmelshaver

Enoksen Enok Mikal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Sola.

Adkomstvei

Privat

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Sptikktank

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	10.06.2026	Fremvist på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	11.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	
2	11.06.2026	

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Frittstående bygg på eiendommen(som f.eks garasje anneks osv) er ikke kontrollert i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317251017
Addresse	Nordsjøvegen 26		
Postnr.	4055	Sted	SOLA
Selgers navn	Enok Mikal Enoksen		

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?

1984

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

31

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

86740888

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært, og av hvem:

Lagt varmekabler ved Rasmussen Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rasmussen Elektro

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Varmekabler, såkalt Nordsjøstøp lagt på membran av eksisterende helsveiset gulvbelegg.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Varmekabler og elektrisk punkt på veggen

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rasmussen Elektro

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Offentlig vann og kloakk. Kloakk via septiktank som kan frakobles om ønskelig.

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 ufaglært:

Sprekk i takrenne. Skiftet og limt ny seksjon 2 meter

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier

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 faglært, og av hvem:

Karnappvindu stue, skyvedør stue erstattet av dør/vinduseksjon. Kjellerdør og vindu i kjellerstue byttet. Vinduer på loftet nord og vestArbeid utført av Bygg-Service Bygget kvist på loft og byttet vinduer loft sørArbeidet utført av Byggmester M. Tjelta

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bygg-Service Byggmester Magnor Tjelta

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

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?

Kledd og isolert yttervegger. Lagt gulv i flere rom

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:

Bruksendring for loftstue, kjellerstue og soverom kjeller.Godkjent i kommunen 08.06.26

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

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

Skiftet vinduer og laget kvistElektrisk opplegg

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Isolert og lagt innvendig panel og parkett

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bygg-Service Byggmester Magnor Tjelta Arne Byberg Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Lagt varmekabler bad. Varmekabler entré, lys/stikk kjeller og loft. Omlegging av elektrisk ved bytte av kjøkken. Montert led lys i karnappvindu

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arne Byberg Elektro Rasmussen Elektro

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

Av hvem?:

Montering av strømmåler 04.02.2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

Beskrivelse:

Garasje, inngangsparti, kvist, terrasse, innglasset terrasse

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Det var tidligere observert maur og Antisimex behandlet dette. Har ikke sett maur siste årHar musefeller på disponibel område loft, tatt 2 mus i vinter.

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 faglært, og av hvem:

El anlegg

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:

Arne Byberg Elektro

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

Beskrivelse:

Ferdigattest hus

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

Beskrivelse:

Kommuneplanens revidering inneholder ingen endring

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

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 11.06.2026

Signert av *Enok Mikal Enoksen*

Initialer selger:
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Nordsjøvegen 26, 4055 SOLA**	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308973**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9256806**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **137**
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 **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **279,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **252,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

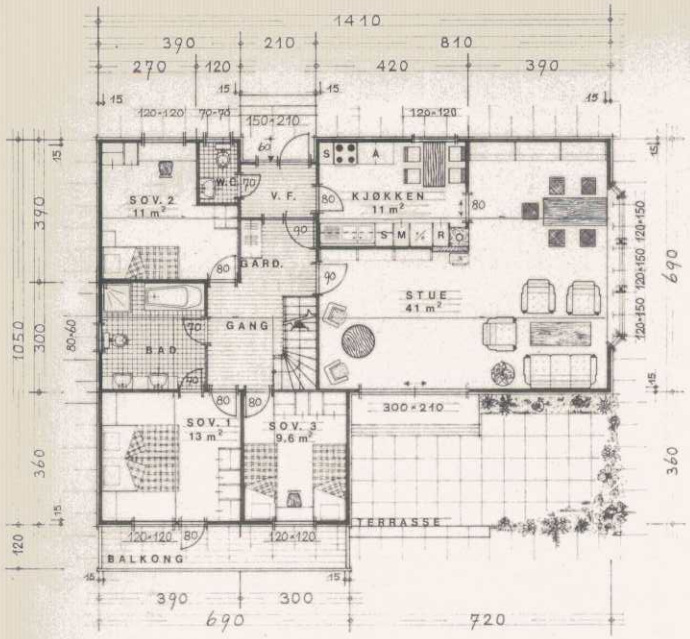
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

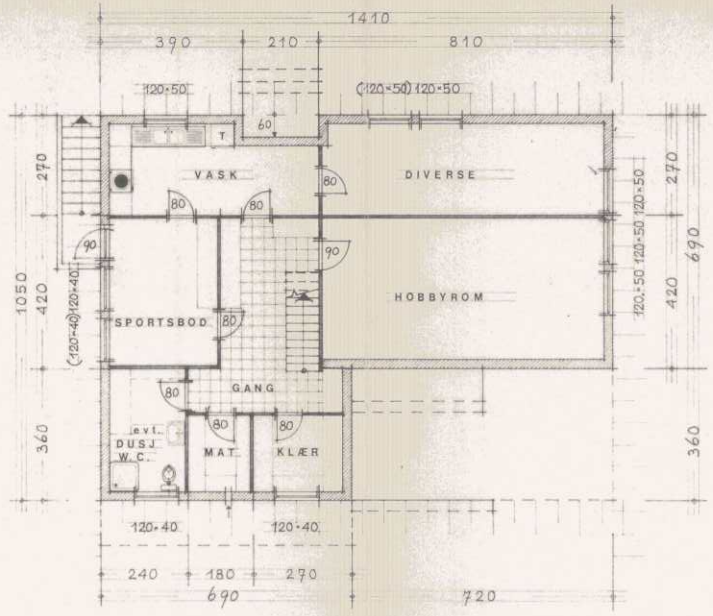
Pr. KVM pr. år **186,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **167,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 804 kWh**

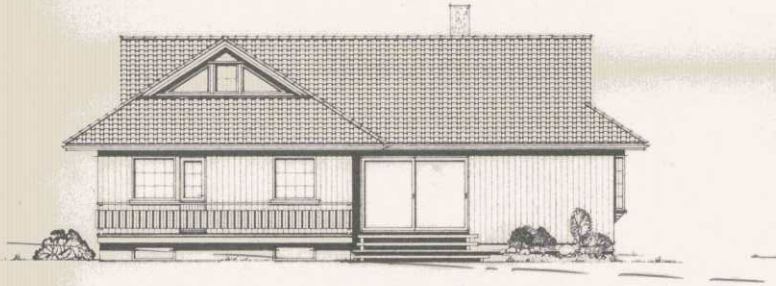


PLAN AV 1.ETASJE ; leieareal = 110 m²

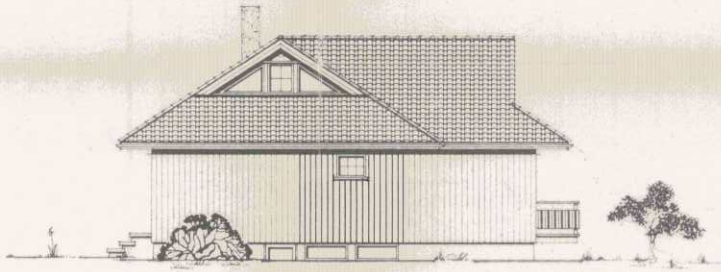


KJELLERPLAN

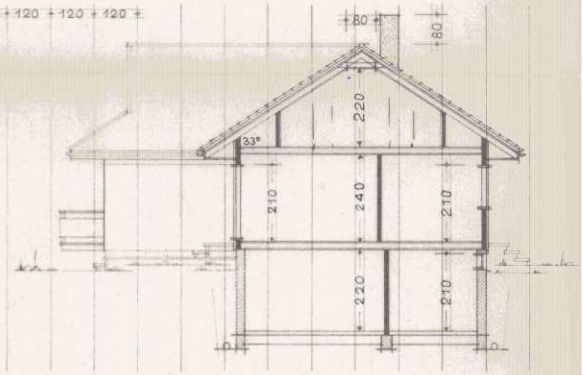
1,5 + 1,2 = 2,7



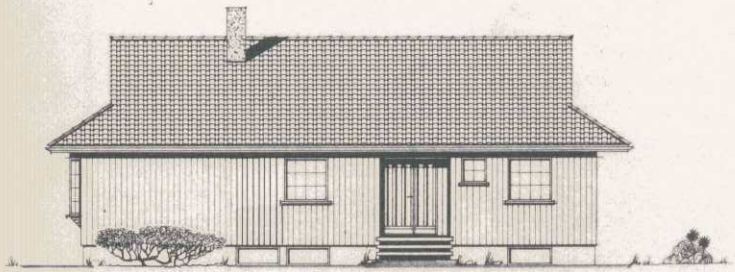
FASADE MOT VEST



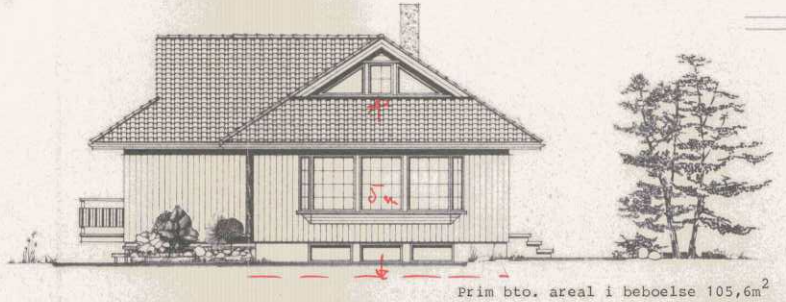
FASADE MOT NORD



SNITT



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

Prim bto. areal i beboelse 105,6m²
Vindusareal i beboelse inkl. halv skyvedør 15,74 m²
Kontroll: 15,74/105,6x100= 14,9 %

ARKIV

Tegningene må ikke kopieres

Teknisk etat
Sola
1982 -12- 10
A. nr. J. nr.

SOLA BYGNINGSRÅD

NAV. TERRENG	M = 1:100	TEGN.	5-10-82	P • 110 – 004 ÷	BYGGHR. : ENOK H. ENDSEN
FERDIG			6-12-82	VARIANT • A	STED : 4050 SOLA GNR. 16/8
					SAK : ENEBOLIG
					: MODUL = 3 M = 30 cm

ARNE SVILAND ARKITEKT GJESDAL

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

Dansk Scanning A/S

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
SOLA			16/8	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	8/12-82	1/9-83	D.sak 386/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Enok M. Enoksen		Nordsjøvegen 26, 4050 Sola		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Kåre Brimse		Vikevåg Trelast A/S, 4150 Rennesøy		

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

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Kjellertrapp og rekkverk kjellervange.
Vinduer og dører pusses inn, kjellerytttervegger isoleres.
Planering i flg. godkjente tegninger.
Byggetillatelsens krav om at det gamle ~~bygget~~ bolig må rives innen
3 måneder må etterkommes. Boligen revet 20/1-89 R.R
Enoksen opplyst dette
på telefon.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
SOLA, den 29/5-84		Ragnar Kvassavik
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

D-SAK PROTOKOLL

Blad

SOLA KOMMUNE

Sak nr.

D.sak 290/88

SØKNAD DATERT 26.9.88 FRA ENOK M. ENOKSEN OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE m/BOD PÅ GNR: 16 BNR. 8.

Bygningssjefens vedtak i h.t. plan- og bygningslovens § 93.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

Utfyllt søknadsskjema for ansvarsrett må innsendes til bygningsrådet, og ansvarshavende må være godkjent før bygget kan utstikkes/arbeidet igangsettes.

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

Garasjen skal ha god ventilasjon ved golv og tak. Golv må gis fall minst 1:100 mot åpning.

Vedlagte orientering til byggherren og den ansvarshavende om bl.a. tidspunkt for kontroll, utstikking av bygning må etterkommes.

Vedlagte generelle betingelser for byggetillatelse må etterkommes.

Det må ikke foretas noen form for gravearbeider på/ved tomten i forbindelse med de godkjente byggearbeidene, før elektisitetsverk, televerk og ingeniørvesen er kontaktet for opplysninger om eventuelle nedgravde kabler, rør, ledninger m.v.

Med henvisning til plan- og bygningslovens § 100 må byggegrop/byggverk sikres mot skade på person og eiendom.

Teknisk etat 30.9.1988

Oskar Goa
tekn.sjef

Ragnar Rossavik
avd.ing.

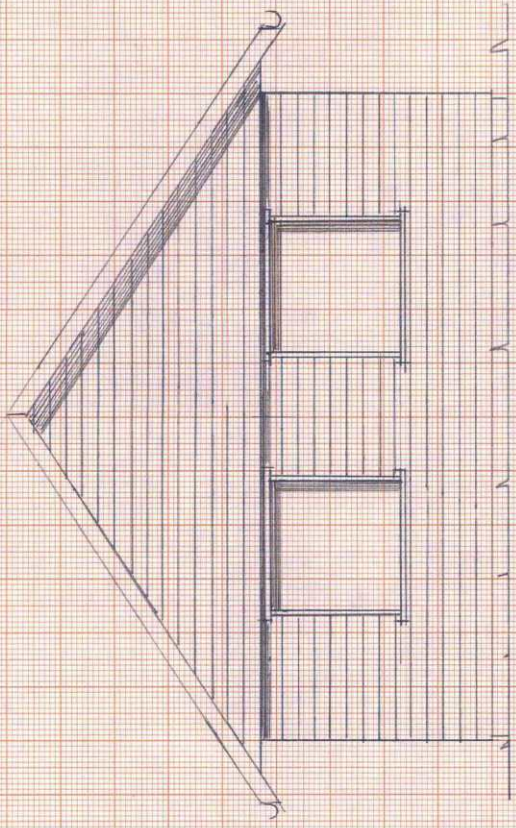
Vår referanse	Utskrift sendt til
D.290/88/A.511/RR/BG	Enok M. Enoksen

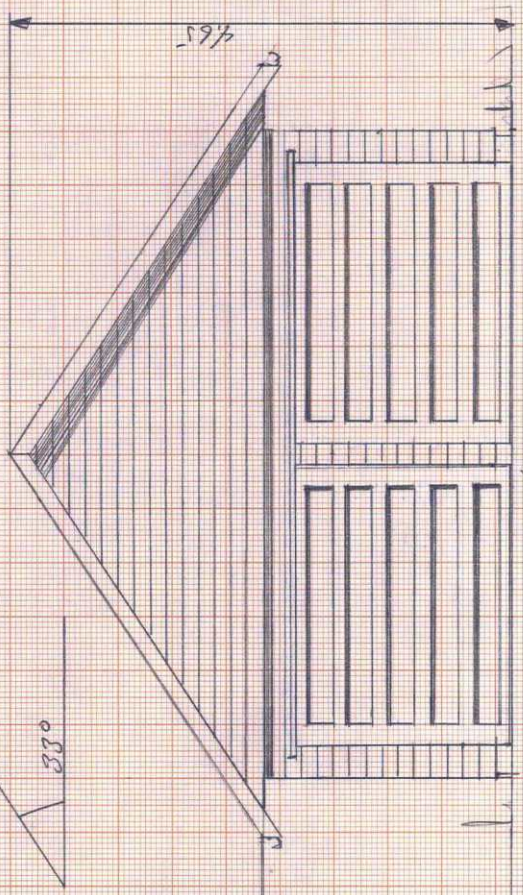
MADE IN GERMANY
A 3 297 x 420 mm

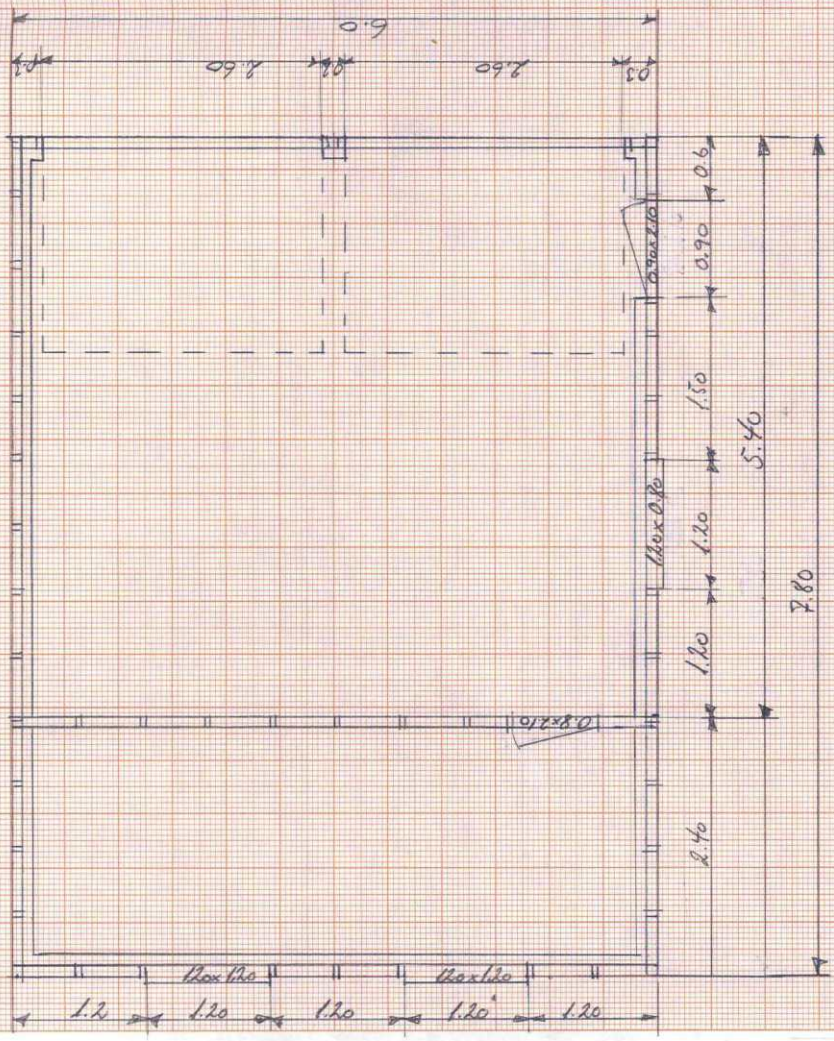
GARASJE GNR 16 BNR 8
ENOK M. ENSOKSEN

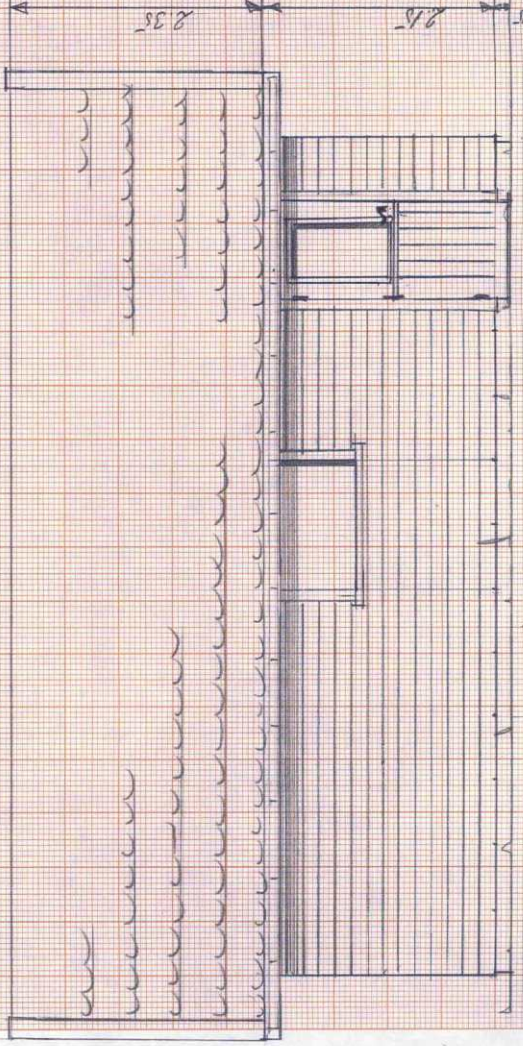
Teknisk etat
Sola
27 SEPT. 1988
J.nr.
A.nr.

SOLA BYGNINGSRÅD









Sola kommune

Dato:	08.06.2026
Vår ref (saksnr.):	26/1895
Journalpostid.:	6
Deres ref.:	
Saksbehandler:	Kristina Johnsdatter Nilsen

ENOKSEN ENOK MIKAL
Nordsjøvegen 26
4055 SOLA

Saksnr.	Styre, råd, utvalg
394/2026	Utvalg for plan og miljø

Vedtak om tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Nordsjøvegen 26

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Nordsjøvegen 26	16	137		
Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**			
	Enoksen Enok Mikal			

Vi viser til søknad fra deg mottatt 05.05.2026, som ble komplett 27.05.2026.

Vedtak - byggetillatelse

Du får tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som omsøkt.

Vedtaket er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Informasjon om saken

Eiendommen er regulert til landbruksområde i *0114 Reguleringsplan Sømme Utsola*, og har formål om LNF-areal i *Kommuneplan for Sola 2023-2040.*

Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for arealer i kjeller og på loft.

I kjeller søkes det om bruksendring fra hobbyrom til kjellerstue på 37,5 m², samt fra klesbod til soverom på 5 m². Det var opprinnelig også søkt om bruksendring fra sportsbod til soverom på 7 m², men etter korrespondanse med tiltakshaver inngår dette rommet ikke lenger i søknaden.

På loft søkes det om bruksendring fra udefinert areal til loftstue på 31 m².

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet. Det vurderes at tiltaket ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Varsel kan dermed unnlates, jf. pbl. § 21-3.

Vurdering

Boligen ble søkt oppført før 1. juli 2011, og bruksendringen faller dermed innenfor TEK17 § 1-2 (8). De relevante kravene er oppfylt og vi godkjenner derfor bruksendring av hobbyrom til kjellerstue, klesbod til soverom og udefinert areal til loftstue, som omsøkt.

Viktig informasjon for det videre arbeidet

Oppdatering i matrikkelen

Matrikkelen oppdateres i henhold til godkjente tiltak og endringer, samt opplysninger oppgitt i søknaden.

Send inn søknad om ferdigattest

Du må sende inn søknad om ferdigattest når byggearbeidene er ferdige. Tiltaket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort.

Klagerett

Du kan klage på dette vedtaket (plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28, 29 og 32.) En eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at dere har mottatt vedtaket.

Gebyroversikt

Saksbehandlingsgebyr etter gebyrregulativ for 2026 vedtatt av Sola kommunestyre. Faktura vil bli sendt til tiltakshaver:

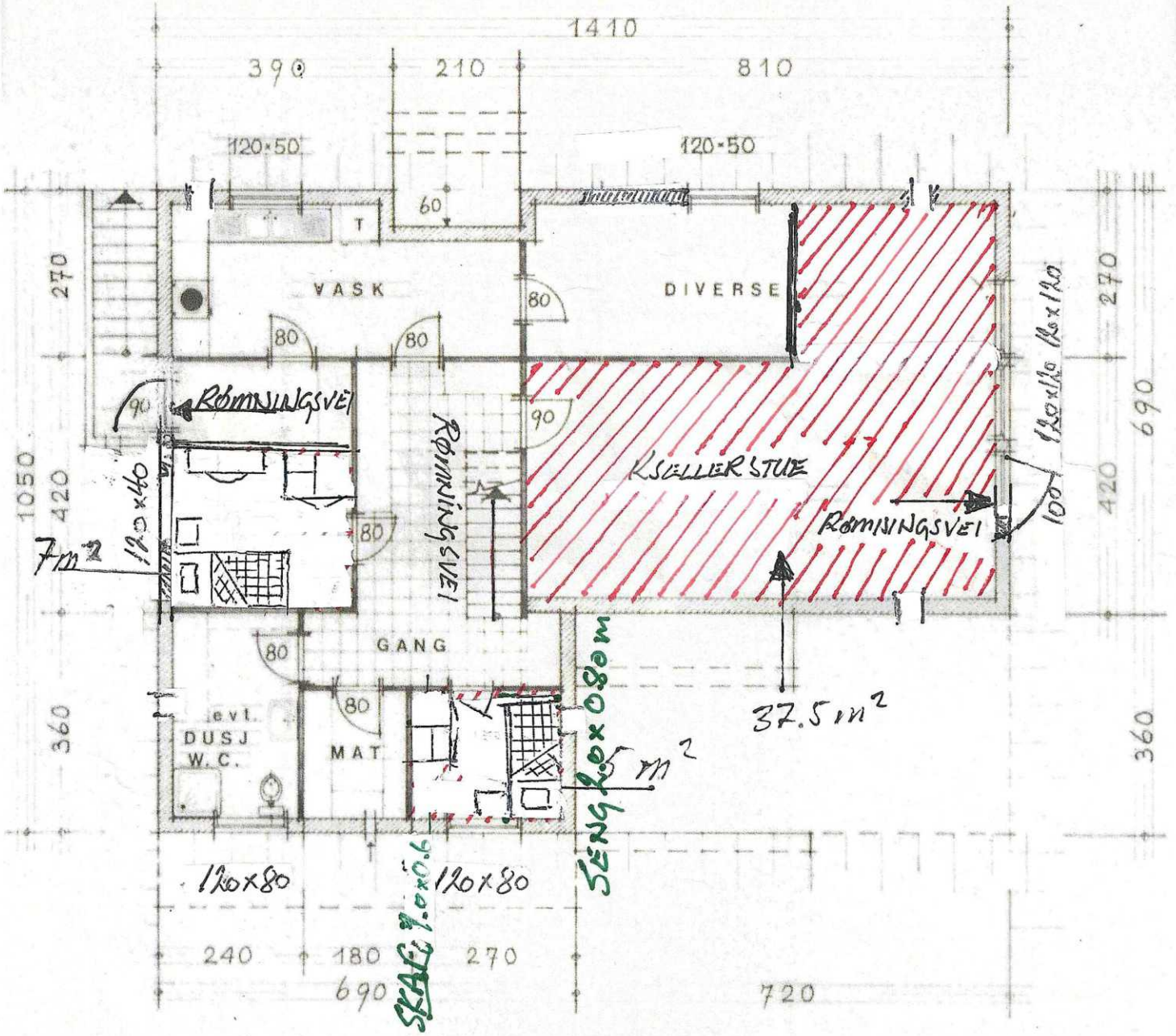
Nr.	Tiltak:	Antall	Pris	Sum
3.6	Bruksendring	1	Kr 4 140	Kr 4 140
	Totalt			**Kr 4 140**

Med hilsen

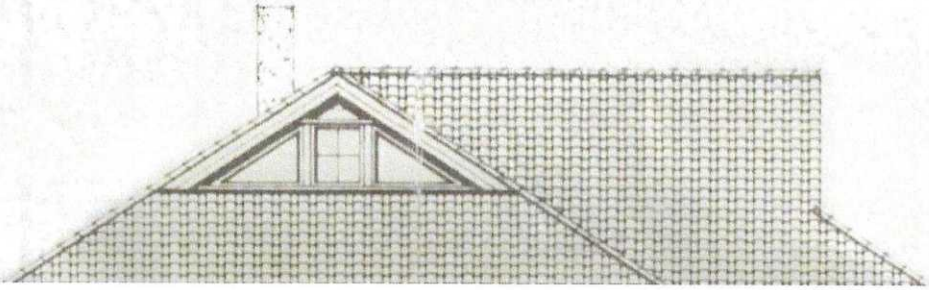
Erik Øvstebø
Seksjonsleder

Kristina Johnsdatter Nilsen
Rådgiver byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.



KJELLERPLAN



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: 26/1895

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:** Enoksen Enok Mikal

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Nordsjøvegen 26	16	137		

Tiltakets/byggets art

Bruksendring av hobbyrom til kjellerstue, klesbod til soverom og udefinert areal til loftstue.

Vedtaksdato:	**Saksnummer:**
27.07.2026	26/1895

Dato for søknad om ferdigattest:	14.07.2026

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	27.07.2026	Kristina Johnsdatter Nilsen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

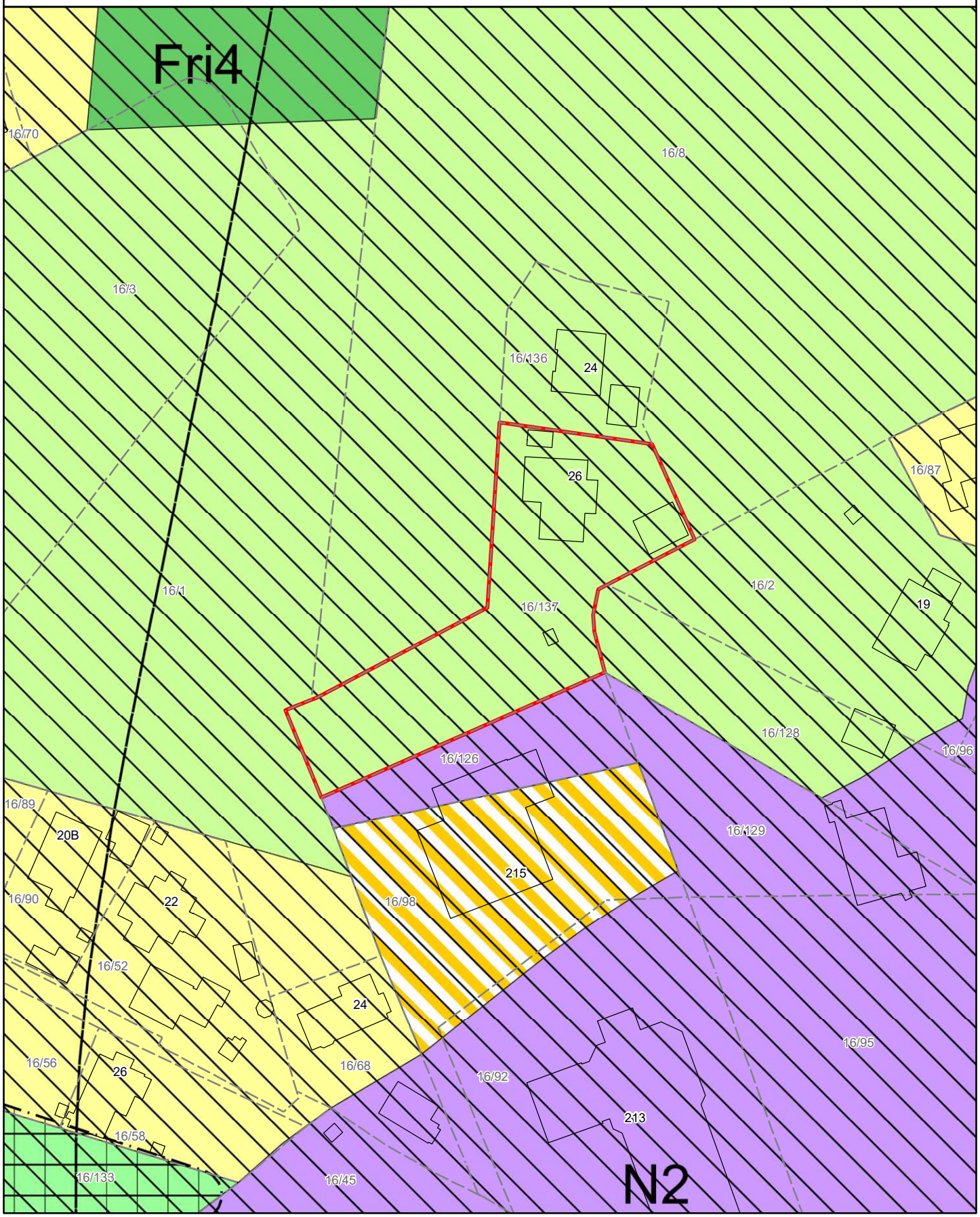
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/137/0/0
Dato: 2026-05-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



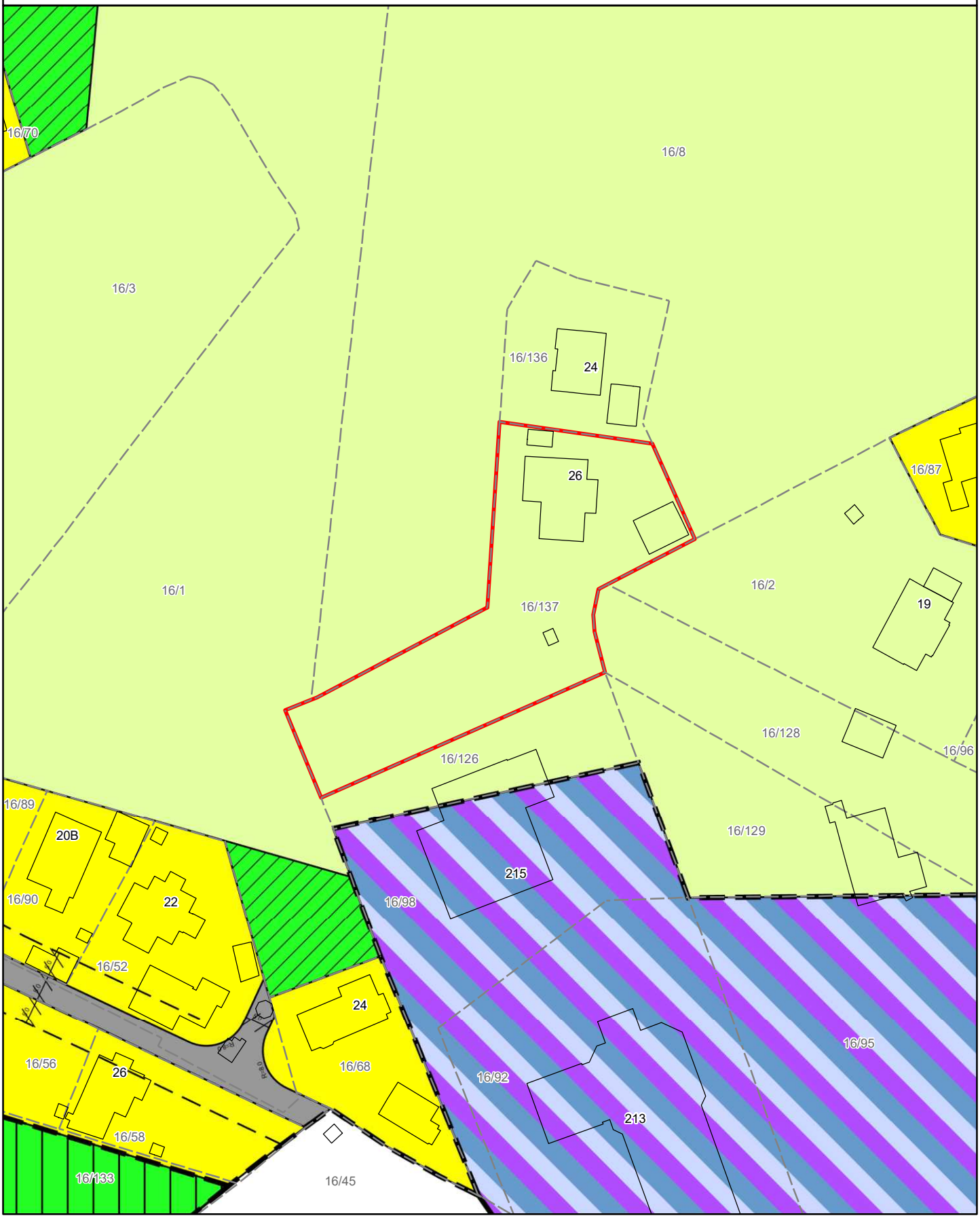
Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/137/0/0
Dato: 2026-05-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 0114
Ikrafttredelsesdato: 2.5.1985



Reguleringsplan Sømme Utsola

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0114

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
Xx/xxxx	Xx/xxx	

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

Området reguleres til følgende formål:

BOLIGBEBYGGELSE

OFFENTLIG BEBYGGELSE

FORRETNINGSBEBYGGELSE

INDUSTRI- OG FORRETNINGSBEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDE

JORDBRUKSOMRÅDE

FRIOMRÅDE

FELLES PRIVAT ATKOMSTVEG FOR FLERE EIENDOMMER

§1 BOLIGBEBYGGELSE

a) I området kan det oppføres boliger i inntil to etasjer med tilhørende anlegg, så som garasjer, uthus m.v. der dette er vist på planen. Ved oppføring av nybygg, tilbygg eller påbygg, eller ved hovedreparasjon av bolig kan bygningsrådet kreve at bygningene blir spesielt skjærmet mot flystøy, bl.a. ved å forlange spesialvinduer o.l.

Nye boliger eller utvidelser må gis en støydemping på minst 35-40 dBA med lukkende vinduer.

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

Ingen boligtomt skal ha større ekvivalent vegtrafikkstøy enn 55-60 dBA. Dersom dette nivå overskrides, skal det oppsettes nødvendig støyskjermingstiltak inn på boligtomten.

b) Boligene skal gis atkomst til det underordnede ledd i vegsystemet. Direkteavkjørsler til Nordsjøvegen (Fv 374), eller veg 1138 tillates ikke. Nye avkjørsler til underordnet vegsystem forutsettes opparbeidet slik som vist på planen.

c) Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng (dog må gesimshøyden ikke overstige 5,5 m over topp grunnmur).

Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng (dog må mønehøyden ikke overstige 7,5 m over topp grunnmur).

Møneretning skal legges i husets lengderetning.

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

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

Plassering av garasje skal være vist på bebyggelsesplanen selv om den ikke skal oppføres sammen med bolighuset.

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

Bygningsrådet kan tillate at garasje og boder oppføres med takutstikk inntil 1,0 m fra regulert gatekant på kommunale og private veger, dersom det etableres frisikt i en høyde av 0,5 m over vegnivå, mellom garasje og vegkant og i en sone målt 15 m foran garasjeport langs vegen og 5 m inn i avkjørsel målt ved garasjeport. Garasje skal i slike tilfeller ikke bygges med port ut mot gate.

Garasje og boder kan plasseres med vegg i nabogrense selv om de oppføres som tilbygg til bolighuset og forøvrig innenfor rammen av byggeforskriftene. Dersom det etableres hybel/leilighet i tillegg til hovedleilighet i et bolighus, skal det avsettes plass for dobbel garasje pluss to biloppstillingsplasser.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at den gir betryggende siktforhold.

§2 FORRETNINGSBEBYGGELSE

a) I området kan det oppføres forretningsbebyggelse i 2 etasjer, med eventuelt tilbaketrukket 3. etasje eller loft under forutsetning av at bestemmelsene i§ 1 c blir oppfylt.

b) Bestemmelser om gesims- og mønehøyder gjelder som for boligbebyggelse. (§ 1 c)

c) Dersom bygning oppføres som branntrygg bygning, kan det tillates etablert leilighet/bolig i en tilbaketrukket 3. etasje/loft, som forøvrig kan nyttes til tekniske anlegg. Forøvrig tillates ikke boliger i området. Bolig i 2. etasje i eksisterende bygg .tillates opprettholdt.

d) Ved byggemelding for eventuelt nybygg/tilbygg skal det vedlegges bebyggelsesplan for hele området. Planen skal vise bygningens plassering, terrengforhold, parkeringsplasser, rabatter, gangveg/fortau, grøntareal, m.v. Planen skal godkjennes av bygningsrådet før byggetillatelse kan utstedes.

e) Området må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Den ubebygde del av området må gis en tiltalende form og behandling og skal opparbeides parkmessig.

Materialbruk og utforming av eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklameoppsett, må godkjennes av bygningsrådet.

Den ubebygde del av tomta tillates ikke nyttet til lagring.

Forretningen s al på egen grunn ha minst 1 biloppstillings- plass pr. 50 m2 gulvflate samt nødvendig plass for av- og pålessing av varer etter bygningsrådets skjønn.

Bygningsrådet kan skjerpe eller lempe på disse krav, dersom spesielle forhold tilsier det. Nødvendig antall parkerings- plasser skal opparbeides når bygningsrådet forlanger det.

f) Forretningen skal ha inngangsfasade mot øst, mot veg 1138. Innkjørsel til området skal bare etableres som vist på planen. Mot veg 1138 og sømmevegen skal det etableres

§3 INDUSTRI- OG FORRETNINGSBEBYGGELSE

a) Områdene kan nyttes til lettere industri og/eller forretnings-og kontorfunksjoner, så som lager, produksjon og servicebedrifter hotell e.l. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn vil bli til sjenanse for tilliggende boligbebyggelse kan nektes. Byggene kan oppføres i maksimum 9 m høyde under forutsetning av de på planen angitte maksimale byggehøyder i m.o.h. ikke overskrides. Dersom det bygges hotell i området, kan bygningsrådet kreve bygningsmessige tiltak for å skjerme bygget mot flystøy.

b) Det viste området kan deles opp i flere tomter, etter planer godkjent av bygningsrådet på betingelse av at det ikke etableres flere avkjørsler til veg 1138, enn vist i planen.

c) Det innregulerte isolasjonsbeltet mot boligbebyggelsen tillates ikke nyttet til industriell virksomhet e.l., men kan inngå som en del av området som parkanlegg.

d) De ubebygde deler av området, skal opparbeides og vedlikeholdes parkmessig. Trafikkarealer skal belegges med fast dekke, før områdene tas i bruk.

e) Bygningene skal oppføres som branntrygge bygninger, med utnyttelsesgrad ikke over 0,5.

f) Det skal avsettes nødvendig plass for parkering, av- og pålessing av varer etc. etter bygningsrådets skjønn. Det skal anlegges 1 parkeringsplass pr. 50 m2 golvflate, men bygningsrådet kan skjerpe eller lempe på dette krav dersom dette synes påkrevd. Parkeringsplass skal anlegges med fast dekke.

g) Utendørsarealene tillates ikke nyttet til skjemmende lagring, tekniske anlegg e.l. Bygningene skal plasseres på en slik måte at de glir godt inn i terrenget. Skjemmende inngrep i eksisterende terreng tillates ikke. Overgangen mellom eksisterende terreng og nybygg skal utformes på en tiltalende måte. Eksisterende terreng kan om nødvendig tillates nedplanert etter en fullstendig plan, godkjent av bygningsrådet.

§4 OFFENTLIG BEBYGGELSE

a) I området kan oppføres offentlig bebyggelse i maksimum 9 m høyder i m.o.h. ikke overskrides.

b) Bygningsrådet skal godkjenne bygningenes plassering, utforming, takvinkel, takform og høyde.

Utnyttelsesgraden skal godkjennes, kan bygningsrådet, men skal ikke overstige U = 0,5.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet planer som viser bebyggelsens tilpasning til omkringliggende bygninger, vegetasjon og terreng.

c) De ubebygde deler av området skal opparbeides på en parkmessig og tiltalende måte. Det skal avsettes og opparbeides nødvendig parkeringsareal på egen tomt, etter bygningsrådets skjønn.

d) Eksisterende trevegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§5 JORDBRUKSOMRÅDER

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

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

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

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

§6 FRIAREALER

a) De innregulerte lekeplasser skal opparbeides og tilrettelegges for lek. Det innregulerte isolasjonsbelte mellom industriområdet og boligbebyggelsen skal beplantes og vedlikeholdes av de tilleggende industritomter etter planer godkjent av Sola park- og friluftsnemnd og Sola bygningsråd.

§7 TRAFIKKOMRADER

a) Innenfor de på planen viste frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over de tilstøtende vegers høyde. Innenfor sonene tillates det ikke beplantning e.l. som kan hindre sikten.

b) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Atkomst til de respektive eiendommer skal etableres til det underordnede ledd i vegsystemet dersom eiendommen grenser opp til offentlig veg på flere sider. Veg 1138, 1143, Nordsjøvegen og Tanangervegen skal være fasadefrie. Det tillates bare etablert avkjørsel der dette er vist på planen.

c) Det skal oppsettes stengslearrangement som hindrer kjøretrafikk der detter er vist på planen.

d) Trafikkareal som ikke belegges med fast dekke, så som rabatter og fremtidig vegareal skal opparbeides og vedlikeholdes på en tiltalende måte.

e) Innenfor de regulerte trafikkareal i kryss med RV 509 (Tanangervegen) og Fv 374 (veg 1143) skal det etableres toplanskryss i samsvar med utarbeidende planer, når trafikkforholdene tilsier dette.

f) Ved oppføring av ny bebyggelse og ved hovedreparasjon av eksisterende bebyggelse langs riks- og fylkesveger skal fasadene isoleres mot trafikkstøy slik at innendørs støynivå ikke overstiger 30-35 dBA.

g) Ved utarbeiding av byggeplaner for rundkjøring mellom Rv 509 og Fv 374, skal det utarbeides planer for omlegging av eksisterende oljeledning i samarbeid med Forsvarets distriksingeniør Sør- og Vestlandet. De nye planene for oljeledningen skal fremlegges Statens sprengstoffinspeksjon for godkjenning.

§8 FELLESBESTEMMELSER

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

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

c) Alle bygninger som oppføres øst for Y-akse 75440 skal være gjenstand for radioteknisk vurdering av luftfartsverket.

d) Ingen bygninger må oppføres i større høyde over havet enn angitt på reguleringskartet. De maksimale byggehøyder er å forstå som et vertikalt skråplan som tangerer de på plankartet oppgitte linjer med oppgitte maksimumshøyder.

e) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.05.2026 14:01

Eiendom 1124-16/137

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	25.03.2014	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	16	Beregnet areal	2230,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	137	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nordsjøvegen 26	4055 Sola	Sømme-Utsola	Sentrum	Sola

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
24.03.2014	Oppmålingsforretning	1124-16/128	Berørt	0
		1124-16/137	Berørt	0
		1124-16/1	Berørt	0
		1124-16/129	Berørt	0
		1124-16/136	Mottaker	865,7
		1124-16/126	Berørt	0
		1124-16/137	Mottaker	2230,1
		1124-16/8	Avgiver	-2230,1
		1124-16/8	Avgiver	-865,7
		1124-16/2	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Våningshus

Bygningsnr	9256806			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	27.09.1983	Areal, bolig (bruk/brutto)	278/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.05.1984	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	278/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	278	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	117/0	0/0	117/0
K01	Kjelleretasje	0	109/0	0/0	109/0
L01	Loft	0	52/0	0/0	52/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	12240538			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.04.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	30.07.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	42/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	42/0	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

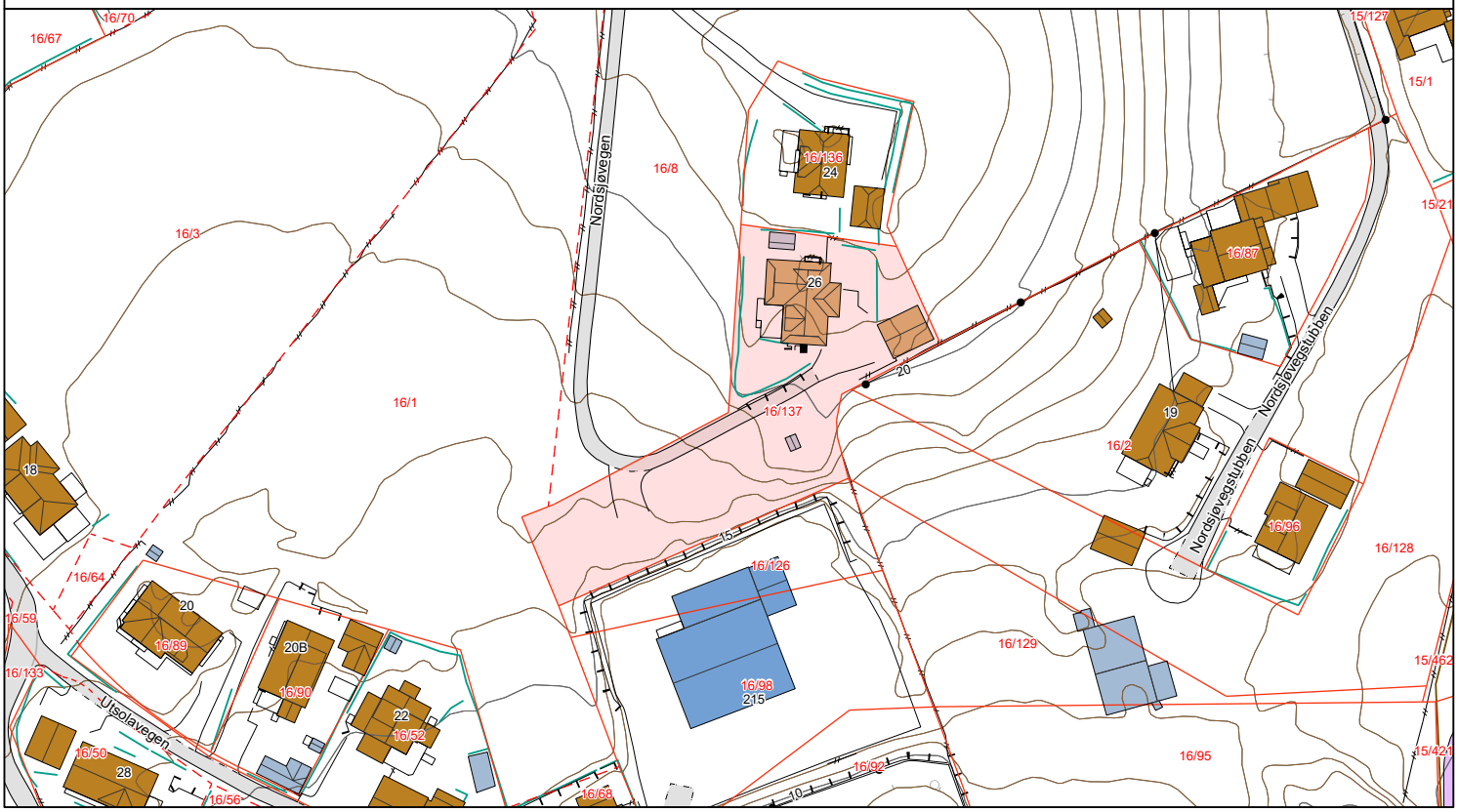
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	42/0	42/0

Oversiktskart

Adresse: **Nordsjøvegen 26, 4055 Sola**
Gnr/Bnr: **1124/16/137/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2230 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.05.2026

N



Matrikkelkart

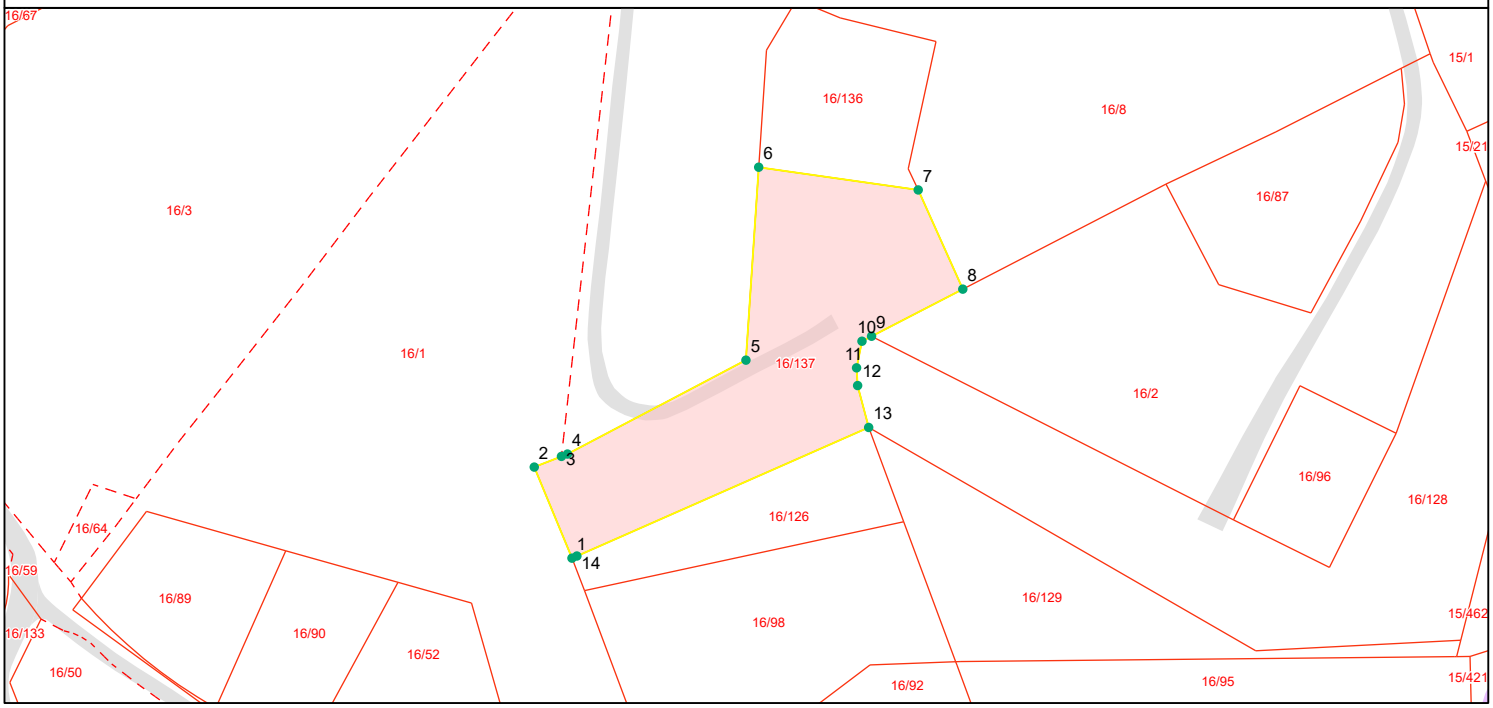
Adresse: **Nordsjøvegen 26, 4055 Sola**
Gnr/Bnr: **1124/16/137/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2230 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.05.2026

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.



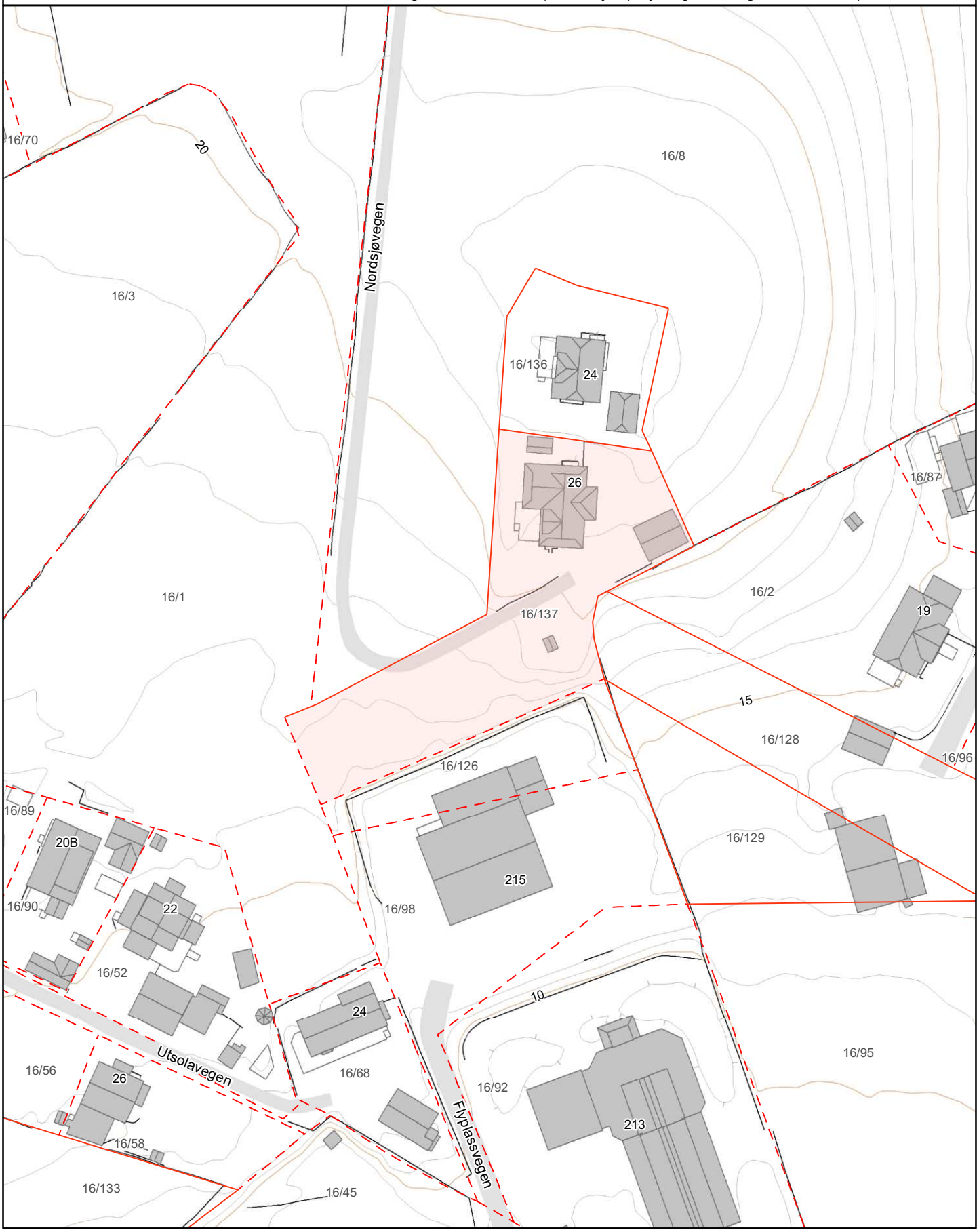
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/137/0/0
Dato: 2026-05-22
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)



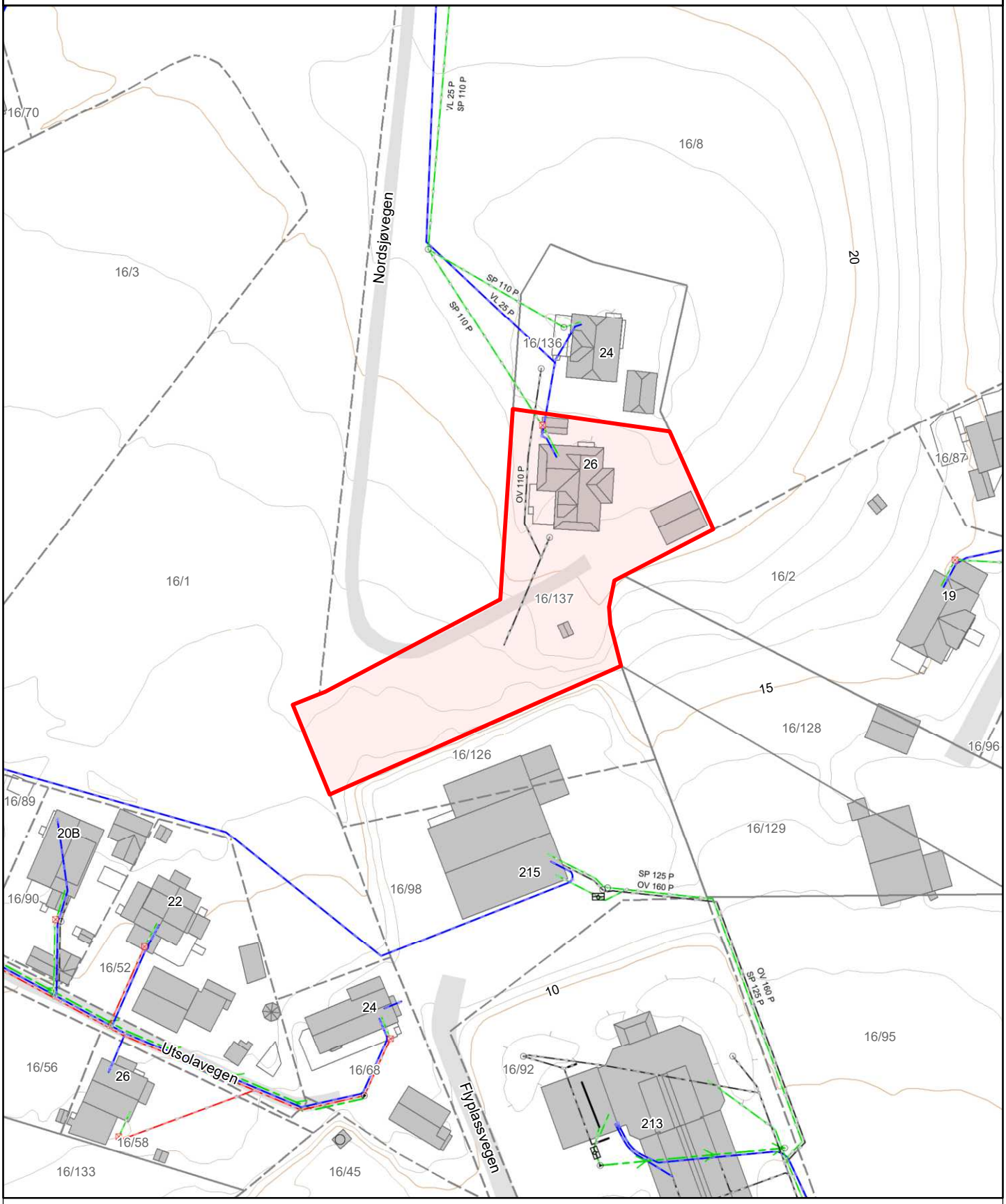
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/137/0/0
Dato: 2026-05-22
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.



Nordsjøvegen 26

Nabolaget Stavanger lufthavn Sola - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser	8 min 3.6 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 15 klasser	8 min 4.3 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 506 elever, 27 klasser	10 min 4.9 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	8 min 3.8 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.... 302 elever, 13 klasser	10 min 5 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	8 min 4.1 km
Jåttå videregående skole	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sømmevegen Linje 41, N86	4 min 0.4 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	12 min 9.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 13.2 km
Stavanger Sola	22 min

BARNEHAGER

Hammaren (0-5 år) 48 barn	20 min 1.9 km
Sømme barnehage (1-5 år) 47 barn	21 min 2 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 91 barn	8 min 3.9 km

DAGLIGVARE

Joker Brustadbua Sola	7 min
Coop Mega Sola	7 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	9 min
Boots apotek Sola	7 min
Sola Vinmonopol	8 min

SPORT

Sola skole ballbinge	18 min
Sola sandhåndballbane	6 min
Vår Energi Arena Forus	6 min
EVO Forus	9 min

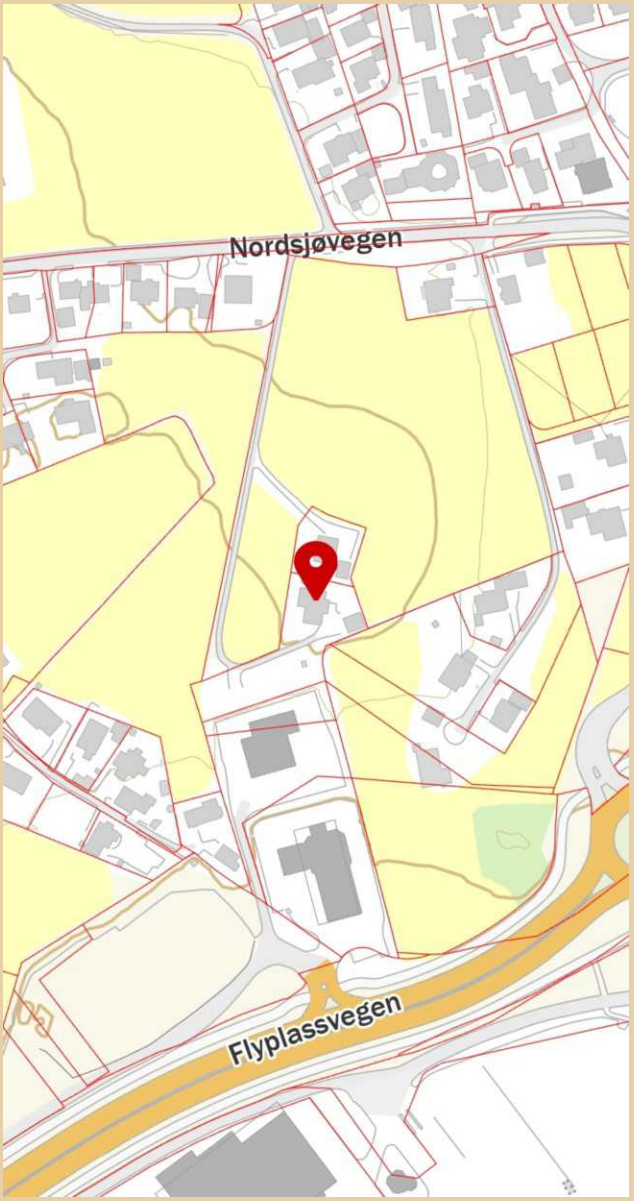
Gateparkering
Lett 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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 2025

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:
Nordsjøvegen 26, 4055 Sola
Gnr. 16, Bnr. 137, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
317251017

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Bjørn Tore Vigdel

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 975 35 615

E-post: bjorntore.vigdel@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.
