PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

SOLSTRÅLEVEGEN 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Solstrålevegen 9, 4051 SOLA

SOLA kommune

gnr. 32, bnr. 283

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 06.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11386-1405 **Referansenummer:** AA2740

Autorisert foretak: Rygja Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Revheim

RYGJA TAKST AS
—Din takstpartner i Rogaland —

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Helge Revheim

Uavhengig Takstingeniør

helge@rygja.no

944 50 553

Norsk takst

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsenivå rapporten ligger på. Rekkehuset har en alder på 37 år og det er bygningsdeler fra byggeår som det etter hvert må påregnes vil ha behov for kommende vedlikehold og oppgradering.Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Det er utført jevnlig vedlikehold på boligen. Boligen framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal aldersslitasje på bygningsdeler. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Lydforhold mellom boenhetene er ikke vurdert. Boligen er oppført med grunnmur i betong og lettklinker som synlige steder har en pusset overflate. Gulvet i garasjen er oppført med betongdekke. Konstruksjon over grunnmur er i tre som utvendig er kledd med trekledning, taket er oppført i trekonstruksjon som utvendig er tekket med betongtakstein. Vinduer og dører har isolerglass. Boligen framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal aldersslitasje på bygningsdeler. Det er badsturom i kjelleren, i følge eier så brukes rommet som bod/garderobe til lagring. Badstuoven er demontert og er ikke i bruk.

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp er i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdører i tre. Balkong ut fra stuene er oppført i trekonstruksjon. Utvendige trapper er oppført i trekonstruksjon

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater og betongtak. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille i garasjen er i betong. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I ytterveggen på vaskerommet. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i kjeller
Badet har grunnstamme fra byggeåret, det blke i følge eier lagt nye gulvfliser i 2026. Dokumentasjon: faktura for utført arbeid med fliser. Veggene har fliser og våtroms tapet/belegg. Taket har malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket under badekaret og til toppen av flis ved dørterskelen er ca 15 mm. Mellom sluk i dusjsonen og toppen av flis foran dør er det 45mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i veggen mellom boden og badet.

Vaskerom i kjeller
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1:100. Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I ytterveggen .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet inn fra gangen har fliser på både gulv og vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk på våtrommene. Det er ventiler i vinduer. Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Elektrisk anlegg er tilknyttet tavlen som er plassert i gangen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1982. Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker. Innvendig i kjelleren er det meste av muren innkledd, bortsett fra i boden. Grunnmuren i det uinnredede rommet er fritt eksponert og synlig på innsiden. Utvendig har den synlige lettklinkermuren malingsavskalling og sprekker. Forstøtningsmurer er av betongsteinblokker. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsrommet har belegningstein. Det terrasser i trekonstruksjon og trapp ved inngang i trekonstruksjon. Tomten har en relativt flat utforming. Det er stedvis observert fall inn mot boligen, noe som kan øke risikoen for fuktpåvirkning langs grunnmuren. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen, eksempelvis ved justering av terreng eller etablering av drenerende masser. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er opplyst at i 2014 ble det utført tilkobling til kommunal kloakk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

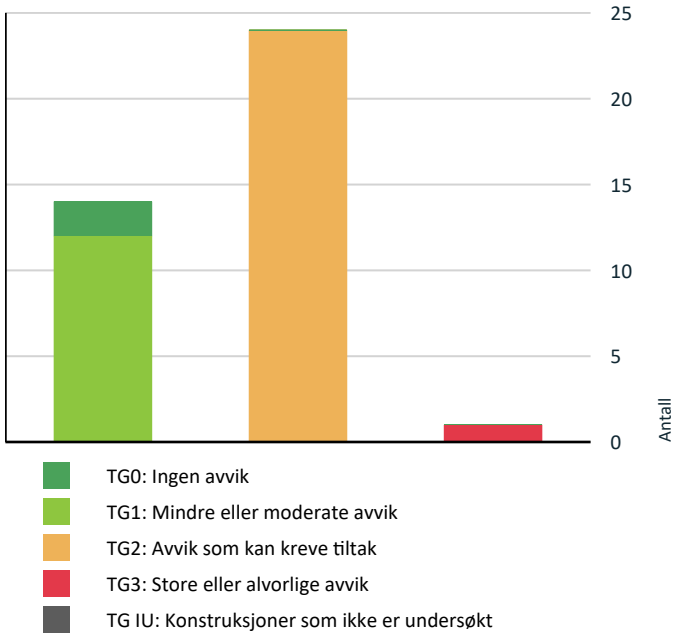
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger originale byggetegninger på rekkehuset. Boligen har 3 etasjer. Garasjen er oppført etter byggeår i perioden 1984.

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

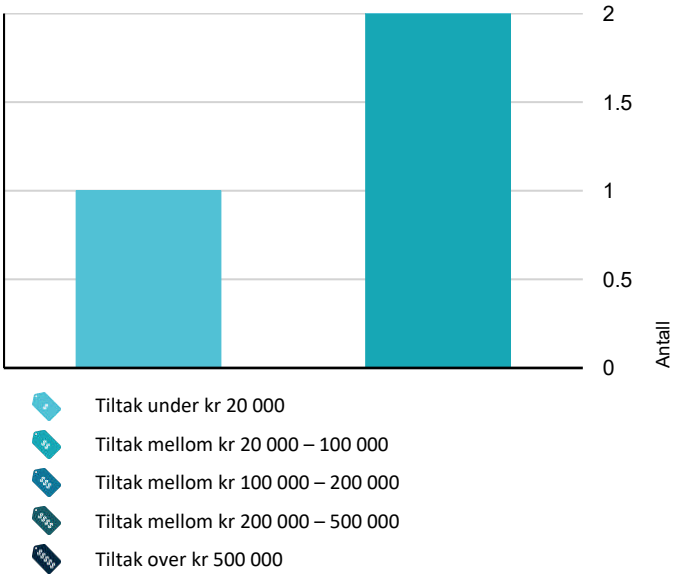
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og serifisert takstingeniør fra Norsk takst som følger det regelverket og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for sine medlemmer. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Takstmann har verken en ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.
Det skal settes et estimat på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig estimat basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Estimatet er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Rombeskrivelser er basert på bruk ved inspeksjonstidspunktet, selv om de ikke oppfyller krav i forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bordkledningen har stedvis slitasje.

Enkelte steder er det påvist ingen eller liten lufting i nedre kant.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Laminatgulvet i gangen og på soverom 2 i kjelleren har ujevnheter og gir etter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ved enkel og vilkårlig nivellering i soverom og gang i kjelleren er det registrert høydeforskjell på 0–20 mm på total planhet.
I stuen og gangen i 1. etasje er det registrert høydeforskjell på mellom 0– 10 mm avvik på total planhet.
I soverom og i gangen på loftet er det registrert høydeforskjell på mellom 0– 11 mm avvik på total planhet.

Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. Det er ikke foretatt fullstendige målinger i alle områder, og det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Til orientering var boligen møblert ved befaring, noe som begrenset tilgangen til enkelte områder.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Overflaten har fuktskjolder.

Dette er registrert på eksponert og synlig murvegg i uinnredet kjeller, hvor veggen ikke er innkledd. I dette området er det registrert noen sprekker og avskalling i muren. Eier opplyser at det tidligere har vært noe fuktinntrenging, men at dette ikke har forekommet etter at det ble utført tiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert rust på utedelen av varmepumpen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Grunnmuren i det uinnredede kjellerrommet er av lettklinker og har innvendig misfarging. Eier opplyser at det tidligere har vært fuktinntrenging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad i kjeller > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Topp membran ved dørterskel er ikke synlig.
Nivåforskjellen mellom overkant flis og sluk ved badekar er målt til 15 mm. Gulvet utenfor dusjsonen har svakt fall.

Våtrom > Kjeller > Bad i kjeller > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membranen på gulvet består av gulvbelegg fra byggeåret. Sluket under badekaret er ikke vurdert da det er lite tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Kjeller > Bad i kjeller > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjeller > Overflater Gulv Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Det mangler rist på avkastkanalen i veggen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > 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 tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Lagt nye fliser på gulvet i badet
2025	Modernisering	Rehabilitert soverom 1
2025	Modernisering	Ny terrassedøren i soverom 1

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

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

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

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader tidlig.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak kan være økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Taket på boligen og garasjen er tekket med betongtakstein



Taket på boligen og garasjen er tekket med betongtakstein



Taket på boligen og garasjen er tekket med betongtakstein

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i plast

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader.
Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å unngå lekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

Bordkledningen har stedvis slitasje.

Enkelte steder er det påvist ingen eller liten lufting i nedre kant.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Avstanden mellom kledning og terreng bør økes for å redusere risikoen for fuktskader og råte i kledningen.
Det bør også etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant for å sikre god uttørking og hindre oppsamling av fukt.
Dersom tiltak ikke utføres, vil det være behov for hyppigere vedlikehold og økt fare for skader på konstruksjonen.



Kledning er avslutte mot terreng



Kledning er avsluttet mot terreng



Det er begrenset lufting



Det er begrenset lufting

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjonen er gjenbygget, og kontroll av oppbygging og utførelse er derfor ikke mulig uten inngrep i konstruksjonen.
Konsekvensen er at det kan foreligge skjulte feil eller mangler som på sikt kan føre til skader, uten at dette kan avdekkes ved visuell befaring.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon er gjenkledd, og kottene har begrenset tilkomst.



Taket har skjevheter

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og sprukne vinduskarmene for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte energikostnader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Vinduer har slitasje



Vinduer har slitasje

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdører i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Karmene og treverket bør utbedres og eventuelt skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og varmetap. Utvendige beslag må monteres eller utbedres fagmessig for å forhindre vanninntrengning og skader på konstruksjonen. Utettheter mellom dørblad og karm bør tettes for å redusere trekk og energitap. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader, råte og økte oppvarmingskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Det er behov for vedlikehold på enkelte dører



Det er behov for vedlikehold på enkelte dører



Det er behov for vedlikehold på enkelte dører

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stuene er oppført i trekonstruksjon

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller svekket bæreevne.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført i trekonstruksjon



Utvendige trapper har slitasje



Utvendige trapper har slitasje

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater og betongtak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Laminatgulvet i gangen og på soverom 2 i kjelleren har ujevnheter og gir etter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Laminatgulvet i gangen og på soverom 2 i kjelleren bør utbedres for å sikre jevn overflate og stabilitet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert brukskomfort og risiko for ytterligere skader på gulvet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille i garasjen er i betong

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved enkel og vilkårlig nivellering i soverom og gang i kjelleren er det registrert høydeforskjell på 0–20 mm på total planhet.
I stuen og gangen i 1. etasje er det registrert høydeforskjell på mellom 0– 10 mm avvik på total planhet.
I soverom og i gangen på loftet er det registrert høydeforskjell på mellom 0– 11 mm avvik på total planhet.

Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. Det er ikke foretatt fullstendige målinger i alle områder, og det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Til orientering var boligen møblert ved befaring, noe som begrenset tilgangen til enkelte områder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men dersom det skal legges nytt gulv som krever høyere planhet, bør utbedring av høydeforskjeller vurderes. Manglende fullstendige målinger og begrenset tilgang på grunn av møblering kan medføre at enkelte skjevheter ikke er avdekket.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

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

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

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller tilsyn. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av brennbart materiale i gulvet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I ytterveggen på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Overflaten har fuktskjolder.

Dette er registrert på eksponert og synlig murvegg i uinnredet kjeller, hvor veggen ikke er innkledd. I dette området er det registrert noen sprekker og avskalling i muren. Eier opplyser at det tidligere har vært noe fuktinntrenging, men at dette ikke har forekommet etter at det ble utført tiltak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak for å hindre fremtidig fuktinntrenging og skader på murveggen. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.



Det har vært fuktinntregning i mur i uinnredet rom



Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved fukt måling

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD I KJELLER

Generell

Badet har grunnstamme fra byggeåret, det blke i følge eier lagt nye gulvfliser i 2026. Dokumentasjon: faktura for utført arbeid med fliser



KJELLER > BAD I KJELLER

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtroms tapet/belegg. Taket har malt panel.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD I KJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket under badekaret og til toppen av flis ved dørterskelen er ca 15 mm. Mellom sluk i dusjsonen og toppen av flis foran dør er det 45mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Topp membran ved dørterskel er ikke synlig. Nivåforskjellen mellom overkant flis og sluk ved badekar er målt til 15 mm. Gulvet utenfor dusjsonen har svakt fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membran er korrekt ført opp ved dørterskelen, da manglende eller feil utført membran kan medføre risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Bad med svakt eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren, og dette kan medføre stående vann på gulvet som ikke ledes effektivt til sluket.

KJELLER > BAD I KJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

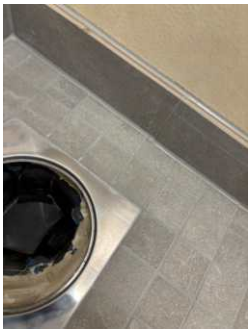
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membranen på gulvet består av gulvbelegg fra byggeåret. Sluket under badekaret er ikke vurdert da det er lite tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Membranen bør kontrolleres jevnlig, og det må påregnes at den kan ha begrenset levetid og må skiftes innen rimelig tid for å unngå risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Tilgang til sluket under badekaret bør forbedres slik at inspeksjon og rengjøring kan utføres, for å redusere risikoen for tette sluk og påfølgende vannskader.



Plastsluk med metallrist i dusjsonen



Plastsluk med metallrist i dusjsonen

KJELLER > BAD I KJELLER

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD I KJELLER

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD I KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i veggen mellom boden og badet.



Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved fuktsøk

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Vannledninger vaskerom



Bereder står i vaskerom



Det er vask og opplegg for vaskemaskin

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til at fukt trenger inn i vegger og himling, noe som kan medføre redusert levetid på bygningsdelene.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1:100.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør benyttes egnet materiale i våtsoner for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Uegnede materialer kan føre til økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen. Dette er beskrevet under punktet om sluk, membran og tettesjikt.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt i våtsonen for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende membran medfører betydelig risiko for lekkasjer og fuktskader, som kan føre til råte og alvorlige skader på bygningsdeler. Det er behov for vedlikehold i løpet av nær fremtid pga alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk vaskerom

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM I KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I ytterveggen .

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Tilstandsrapport



Malt kjøkken



Malt kjøkken

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler rist på avkastkanalen i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres rist på avkastkanalen for å hindre at smådyr, insekter og rusk kommer inn i kanalen, samt for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for fuktskader.



Det er ikke montert rist på kanal.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM 1. ETASJE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet inn fra gangen har fliser på både gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Toalettrom inn fra gangen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.
• Andre tiltak:

Det anbefales at vannledningene kontrolleres av fagperson, og at nødvendige tiltak vurderes. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt mulig redusert vanntrykk på grunn av gjengroing.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk på våtrommene. Det er ventiler i vinduer.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert rust på utedelen av varmepumpen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres kontroll og eventuell utbedring av rust på utedelen av varmepumpen for å forhindre videre korrosjon, som kan føre til redusert levetid og funksjonssvikt.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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.

Elektrisk anlegg er tilknyttet tavlen som er plassert i gangen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for utbedring eller utskifting av dreneringen, samt forlenge utvendig tetting/fuktsikring slik at den føres over terreng og klemmes korrekt mot mur. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker. Innvendig i kjelleren er det meste av muren innkledd, bortsett fra i boden. Grunnmuren i det uinnredede rommet er fritt eksponert og synlig på innsiden. Utvendig har den synlige lettklinkermuren malingsavskalling og sprekker.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Grunnmuren i det uinnredede kjellerrommet er av lettklinker og har innvendig misfarging. Eier opplyser at det tidligere har vært fuktinntrenging.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre misfargingen og undersøke årsaken til fuktinntrengingen. Muren må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktinntrenging.
Dersom fuktproblemet oppstår igjen, kan det føre til ytterligere skader på konstruksjonen. Det må iverksettes tiltak for å utbedre synlige riss i grunnmuren for å hindre vanninntrenging og forverring av skadene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lettklinker mur har riss og malingsavskalling

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongsteinblokker.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsrommet har belegningstein. Det terrasser i trekonstruksjon og trapp ved inngang i trekonstruksjon. Tomten har en relativt flat utforming. Det er stedvis observert fall inn mot boligen, noe som kan øke risikoen for fuktpåvirkning langs grunnmuren. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen, eksempelvis ved justering av terreng eller etablering av drenerende masser."

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Det bør utføres terrengjusteringer eller etableres drenerende masser for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren. Dette vil redusere risikoen for fuktskader på bygningsmassen og bidra til et bedre innemiljø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er opplyst at i 2014 ble det utført tilkobling til kommunal kloakk.

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.

Det anbefales å gjennomføre tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, som kan medføre plutselige kostnader og driftsavbrudd.

Tilstandsrapport

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

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.

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 tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Det bør iverksettes tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og redusere åpninger i rekkverk og mellom trinn, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette vil redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Branncelleinndeling bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for spredning av brann og øke personsikkerheten.



Brystvegg på garasje har enkel kledning

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

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

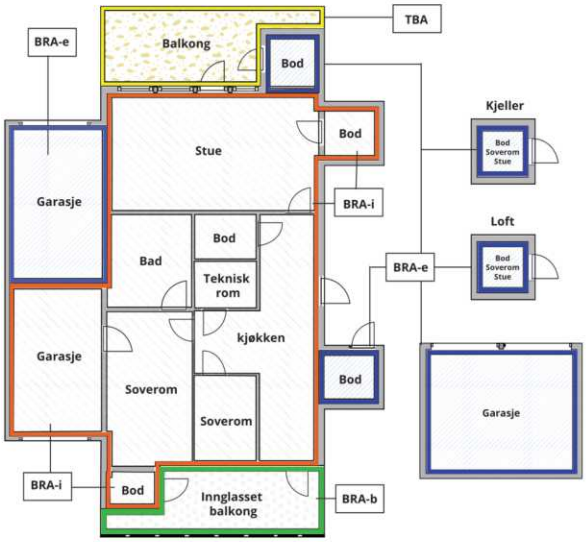
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	88			88			88
1.Etasje	69	23		92	14		92
2. Etasje	25			25		44	69
SUM	**182**	**23**			**14**	**44**	**249**
SUM BRA	**205**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad i kjeller, bod, bod 2, uinnredet kjellerrom, hall m/trapp, soverom, soverom 2, vaskerom i kjeller		
1.Etasje	Entré, toalettrom 1. etasje, hall m/trapp, stue, kjøkken	Garasje	
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

Kommentar

Rekkehus med 3 etasjer og garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger originale byggetegninger på rekkehuset. Boligen har 3 etasjer. Garasjen er oppført etter byggeår i perioden 1984.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	148	57

Kommentar

Rekkehus

I kjeller så er badstuen medtatt som p-rom siden den benyttes som bod i tillegg til uinnredet kjellerrom under garasje og 2 boder. I 1. etasje er garasje s-rom. På loft er kot og deler av skråtak ikke målbart areal etter gammel arealoppstilling.

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Helge Revheim	Takstingeniør
	Jim Henry Borlaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	283		0	357.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solstrålevegen 9

Hjemmelshaver
Borlaug Jim Henry

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus over tre plan som er oppført i 1981 beliggende på Sola, boligen ligger i et etablert boligområde i Sola Kommune. Det er nærhet til barnehage, skoler, butikker og andre servicetilbud med kollektivforbindelser i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning. Det er lagt belegningstein i gårdsrommet. Utvendige trapper er oppført i trekonstruksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AA2740

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260006

Selger 1 navn
Jim Henry Borlaug

Gateadresse
Solstrålevegen 9

Poststed	Postnr
SOLA	4051

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8635691

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260006

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt fliser på gulv januar 2026(faglært). Egen innsats, montert fuktbestandig spileplater på vegg med vask. Nye tak plater.

Arbeid utført av: Liland Mur og Flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Orginal membran brukt, men forsterket /fornyet i dusjsone.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det har kommet litt fukt inn i uinnredet rom (verksted /bod) under garasje ved mye regn. Dette har sammenheng med naboens avrenning fra takrenner. Jeg tettet murveggen med Hei'di mur tett i 2024. Har ikke hatt noe fukt etter dette (hele 2025).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulv gang kjeller og ene soverom er litt skjeft.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier sa han hadde hatt mus noen ganger om vinteren. Jeg har montert tetningslist på garasjeport og musebånd under kledning i første etasje. Jeg har ikke hatt mus i huset i mine 6 år jeg har bodd her.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egen innsats. Montert spotter i tak og gulvarme på hoved soverom. Dette er gjort i henhold til forskrifter.

Arbeid utført av: Jim Borlaug (fagbrev elektro automasjon)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll / tilsyn av elektriske anlegg utført av Lnett den 10.01.2025 uten funn av mangler eller anmerkninger. Har ikke utført noe arbeid på el-anlegg etter kontroll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260006

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen innsats. Satt inn terrasse dør ut fra hoved soverom til hage.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde elektronisk radonmåling over 2 mnd i flere rom i kjeller 2024. Sola er også i DSA sitt kart klassifisert som område med lav Radon forekomst.

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: 10-15

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260006

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
JIM HENRY BORLAUG	0e0ac81db213ec3a9480e55a92f31eb04c585412	05.02.2026 10:10:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260006

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Solstrålevegen 9, 4051 SOLA**	
Dato for energimerking **14.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246229**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9259252**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **283**
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 **1982**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **198,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **199,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **178,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 469 kWh**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Skadbergfeltet			32/283	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	16/,3-1981	22/5-1981	D.sak 103/81

Byggherre	Adresse	Tlf.
Knut Sleveland	Solstrålevegen 9, 4050 Sola	
Anmelder	Adresse	Tlf.
Ansvarshavende	Adresse	Tlf.

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Ventilasjonskanaler isoleres på kaldt loft.
2. Rekkverk trapper.

Igangsatt august 1981.

Byggemelding mottatt 17/3-1981.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

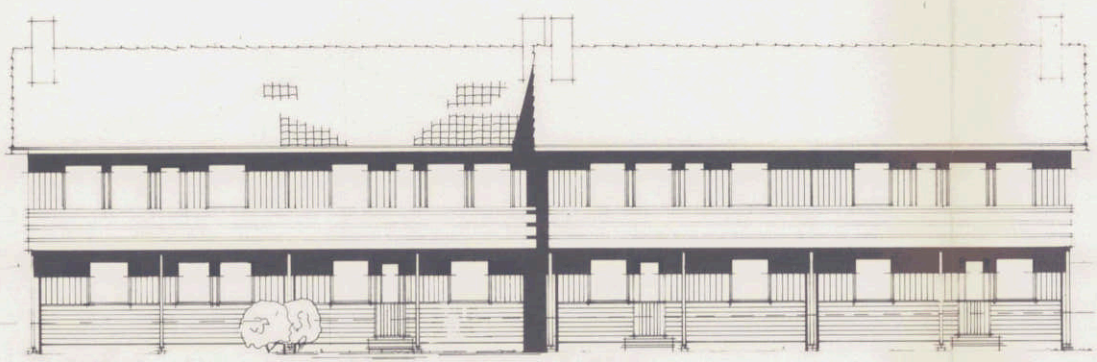
Sted og dato		Stempel
Sola, den 17/3-1982		Ragnar Rossavik
		Underskrift: Ragnar Rossavik

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

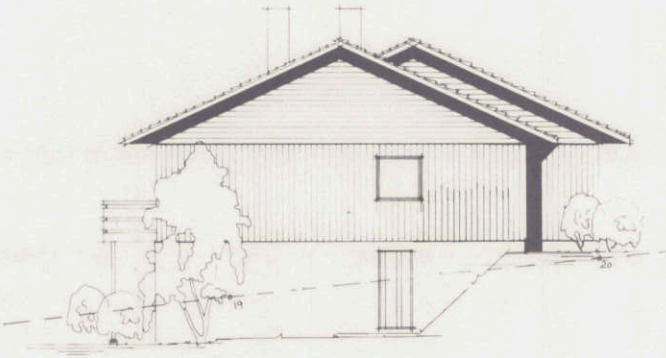
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

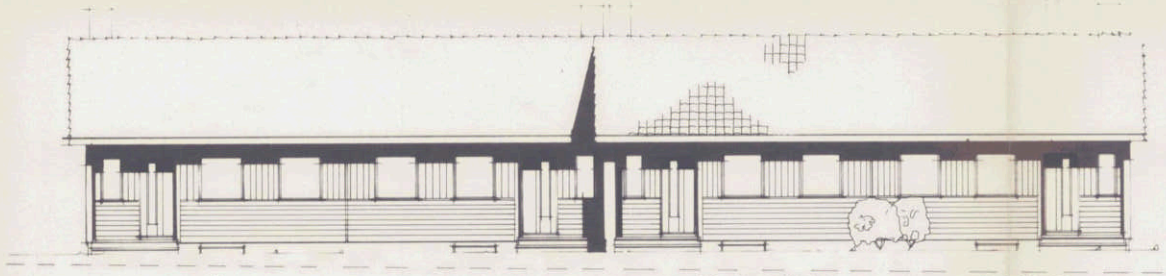


FASADE MOT SØR VEST

KNUT GLEVELAND | PER GUNNAR ØLBERG | ARILD SØMME | MAGNE ÅRRESTAD

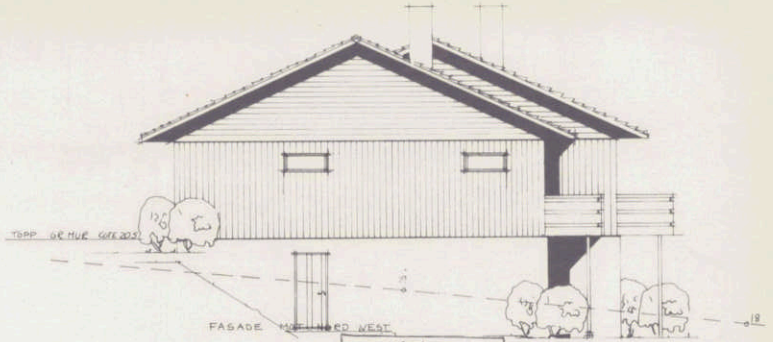


FASADE MOT SØR ØST



MAGNE ÅRRESTAD | ARILD SØMME | PER GUNNAR ØLBERG | KNUT GLEVELAND

FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT NORD VEST

NÅVÆRENDE TERR. _ _ _ _ _

PLANERT TERR. ———

Teknisk etat
Sola
1981 -06- 18
A. nr. J. nr.

SOLA BYGNINGSRÅD

Forandringer		Forandringer	
			5/6 81 nv etter erekantmøte

Byggherre
Postadresse
Byggested SKADBERGFELTET REKKE 491
Kommune SOLA

Målestokk 1:100 | Tegn. | Dato 20/5 81

Erstatning for

FOKUSHUS

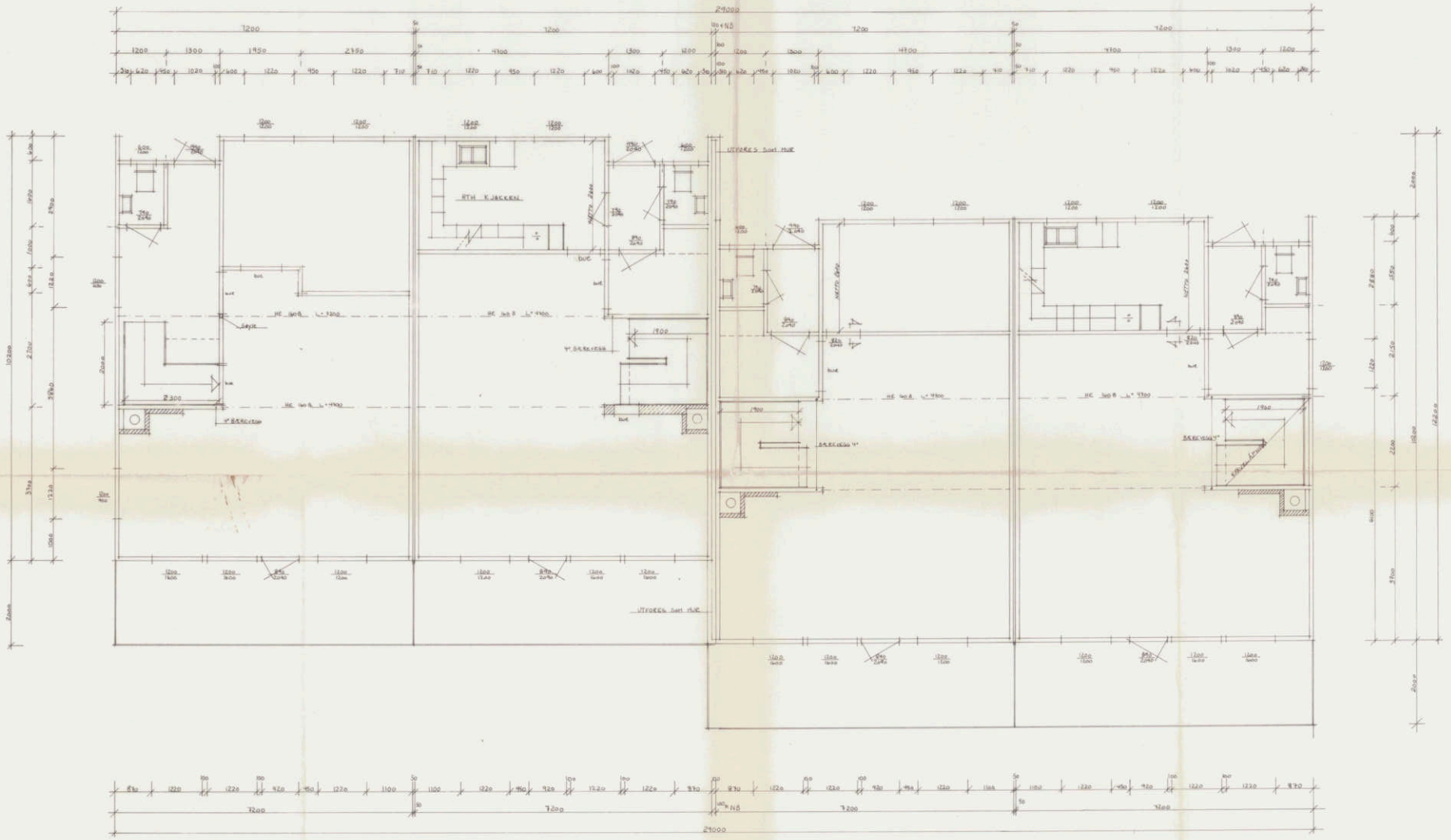
Tegn. nr 633

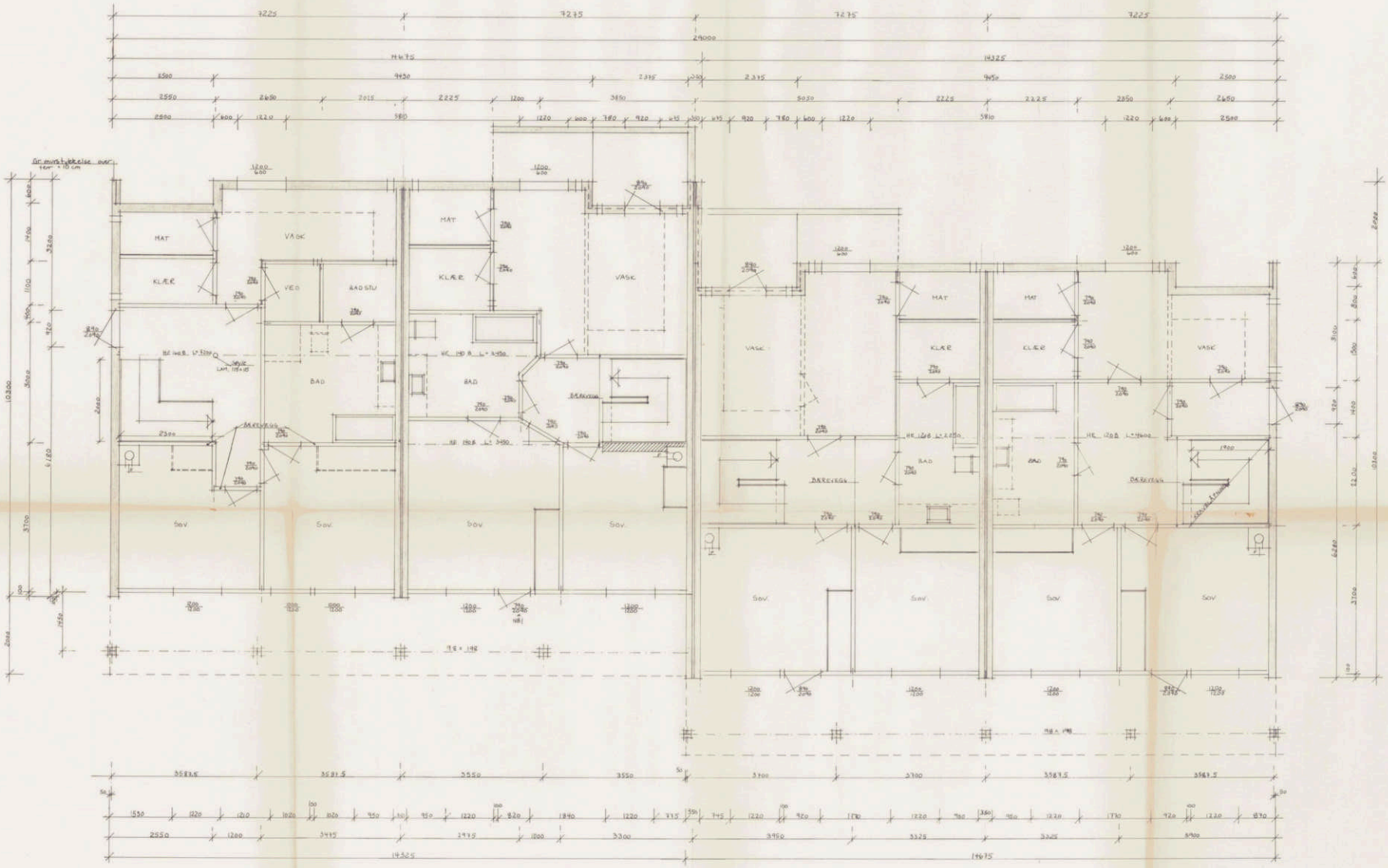
Repro-Vest – 6 – 500 – Gustavsen 48334

Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra Fokus Hus A/S. Jfr. lov om åndsverker av 12. mai 1961.

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

Dansk Scanning A/S


29000
7200
1200
1300
1950
2350
4300
1300
1200
1400
1220
950
1220
710
1220
450
1220
600
1420
450
620
1020
1220
1080
600



KNUT SLEVELAND | PER GUNNAR BLIKERS | ARILD GAMME | HAGNE ÅRRESTAD

SOLA BYGNINGSRÅD

Teknisk etat
Sola
1981 -06-
A. nr. J. nr.

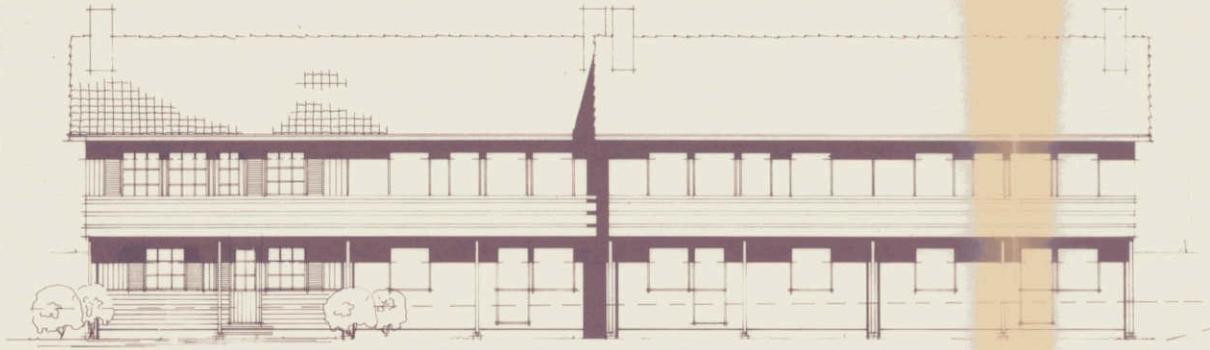
Byggherre:		Målestokk: 1:50	Tegn.
Postadresse:			Dato: 8/6 81
Byggested: SKADSBERGFELTET 481		Erstatning for:	
Kommune: SOLA		Tegn. nr:	

Forandringer

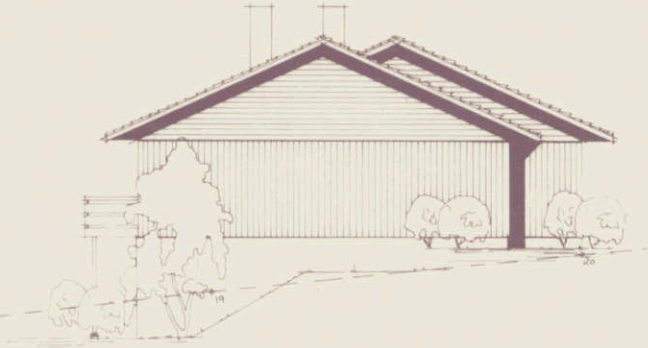
Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra Enkeltmann A/S

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

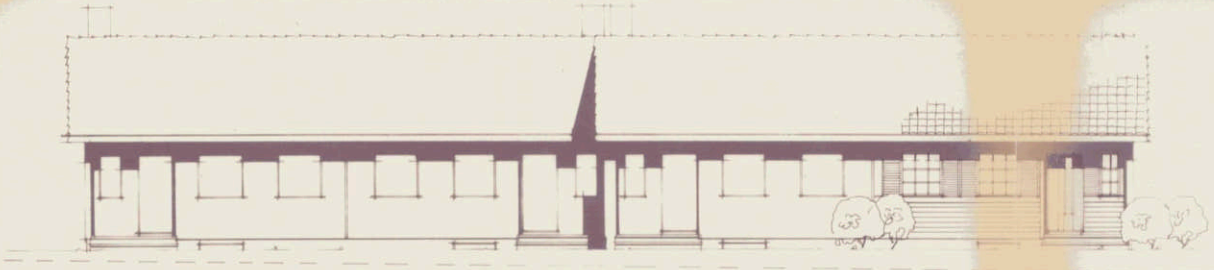
Dansk Scanning A/S



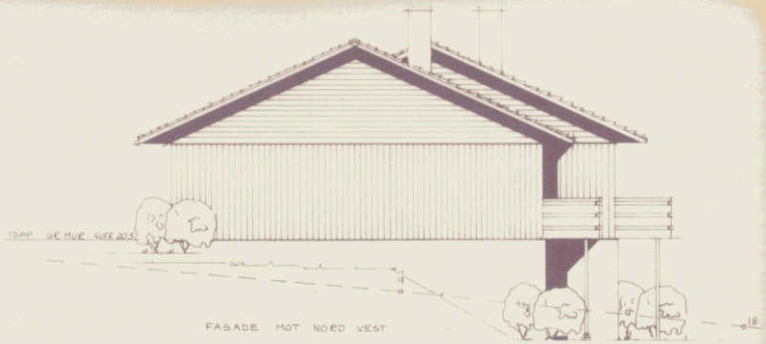
FASADE MOT SØR VEST



FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT NORD VEST

NÅVÆRENDE TERR.
PLANERT TERR.

SOLA BYGNINGSRÅD

Teknisk etat
Sola
1981 -03- 17
A. nr. J. nr.

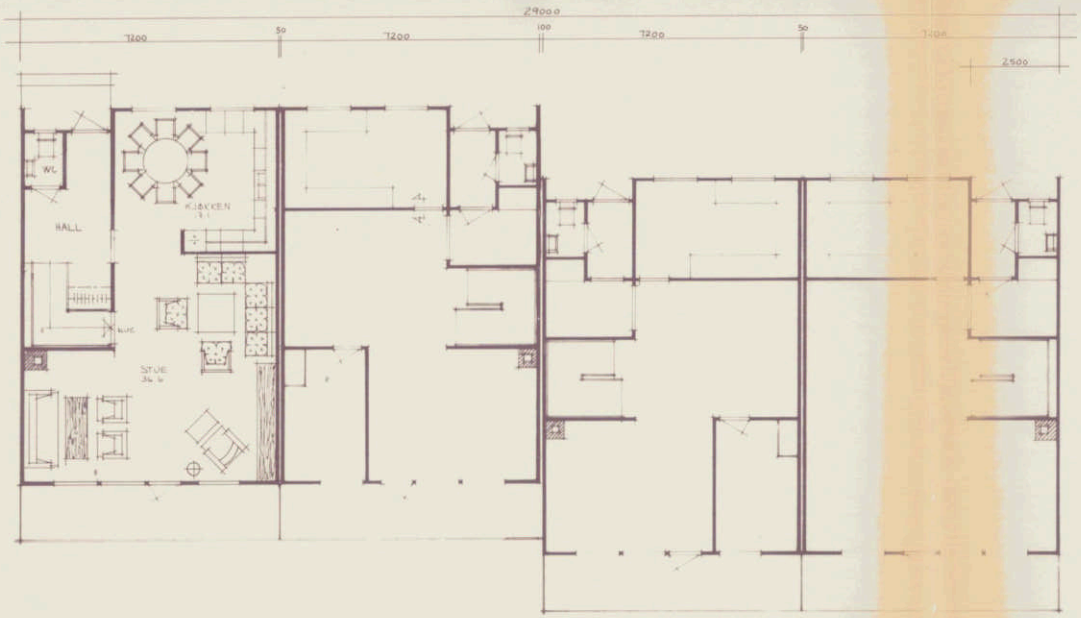
utgår

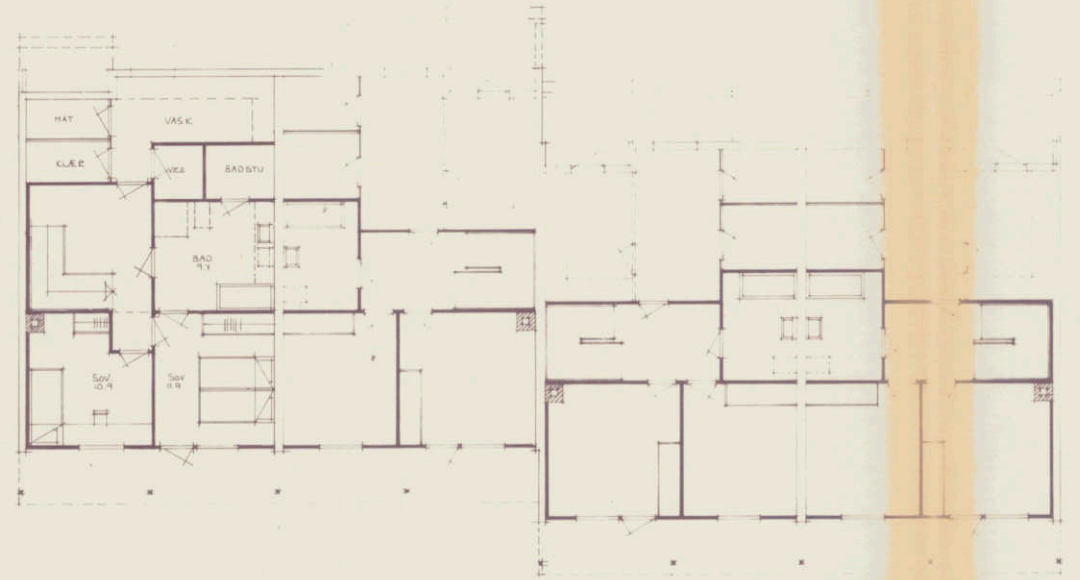
Forandringer	Forandringer

Byggherre	KNUT SLEVELAND	Målestokk 1:100	Tegn. SL
Postadresse	LAGÅRDSVEIEN 19 STAVANGER		Dato 10/8 81
Byggested	SKADBERGFELTET FELT 49		
Kommune	SOLA	Erstatning for	
FOKUSHUS		Tegn. nr	

Tegningen må ikke benyttes av andre uten tillatelse fra Fokus-Hus A/S jfr. lov om åndsverker av 12 mai 19

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





SOLA BYGNINGSRÅD

Teknisk etat
Sola
1981 -03- 17
A. nr. J. nr.

Byggherre	KNUT SLEVELAND
Postadresse	LAGÅRDSVN. 19 STAVANGER
Byggested	SKADBERGFELTET ÆKKE 491
Kommune	SOLA

Forandringer

Forandringer

Målestokk 1:100

Tegn. SA

Dato 03/3 81

Erstatning for

Tegn. nr.

FOKUSHUS

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

Dansk Scanning A/S

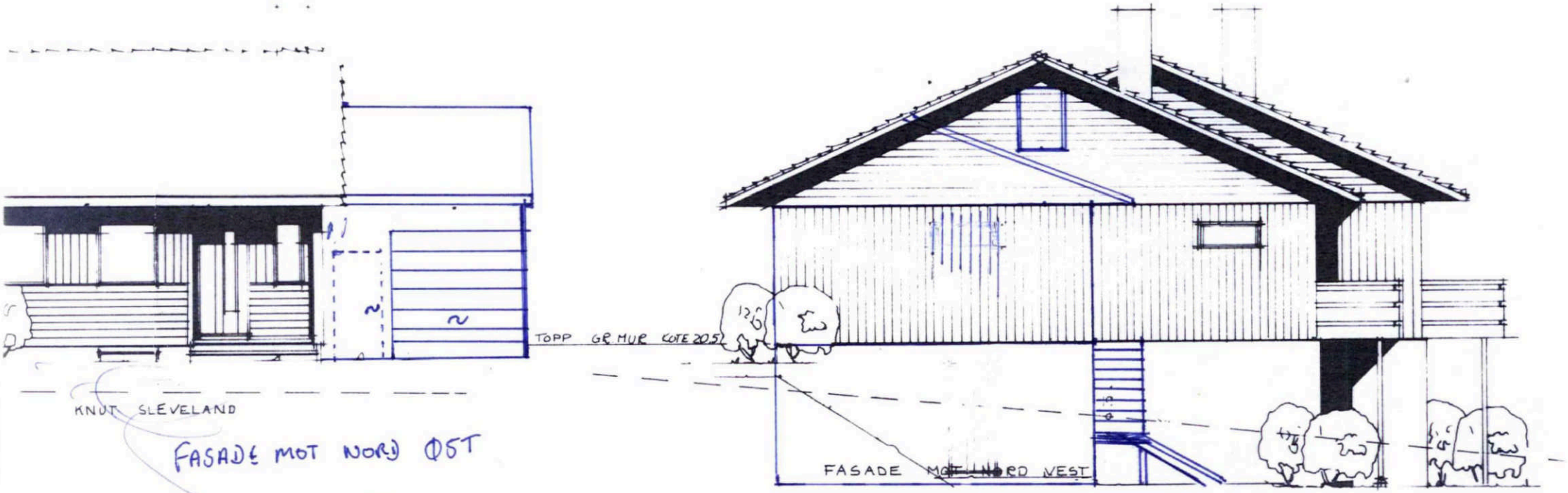
MAGNE ÅRRESTAD

SOLA BYGNINGSRÅD

A. nr J. nr

25 MAI 1984

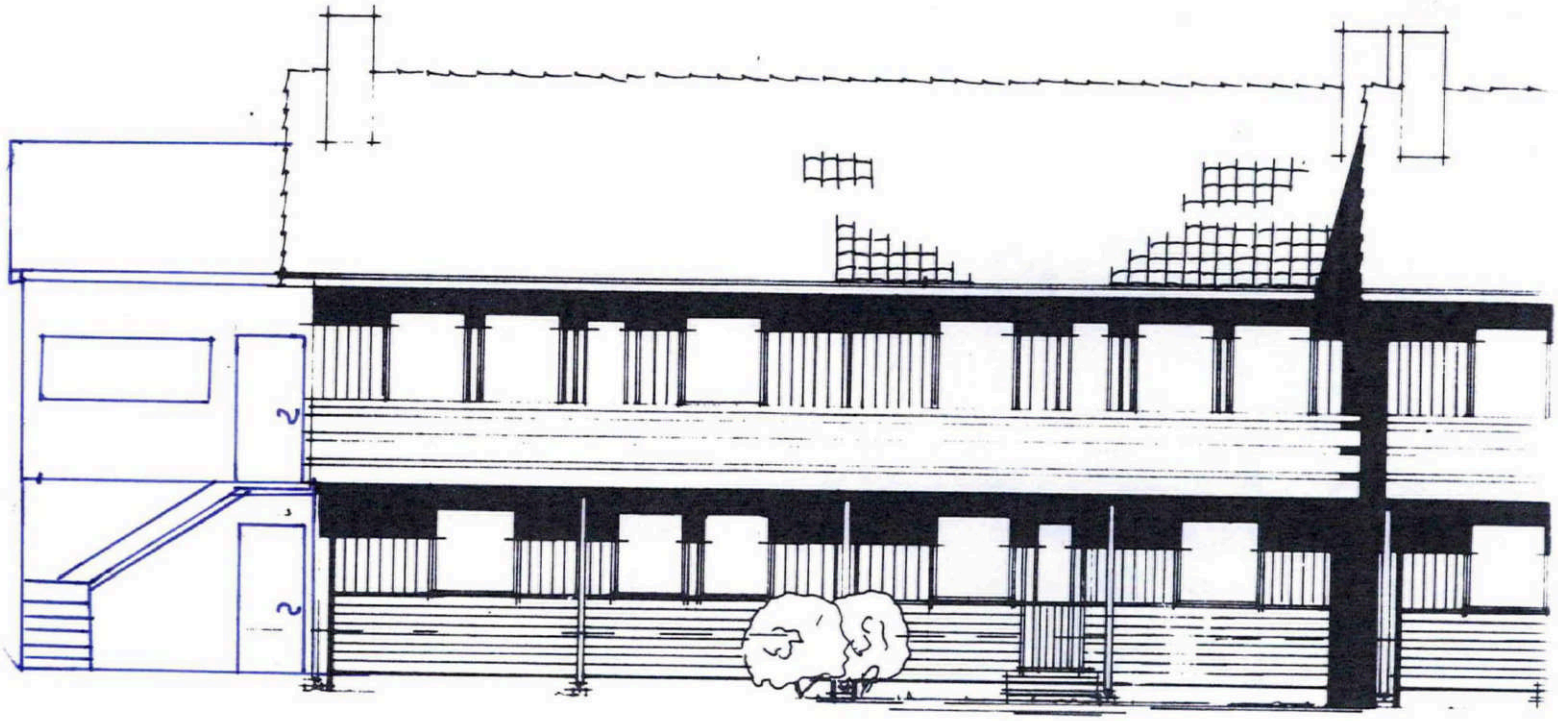
Teknisk etat
Sola



NÅVÆRENDE TERR. — — — —

PLANERT TERR. ——— ·—· ·—·

endringer		1:100	endringer	



FASADE MOT SØ

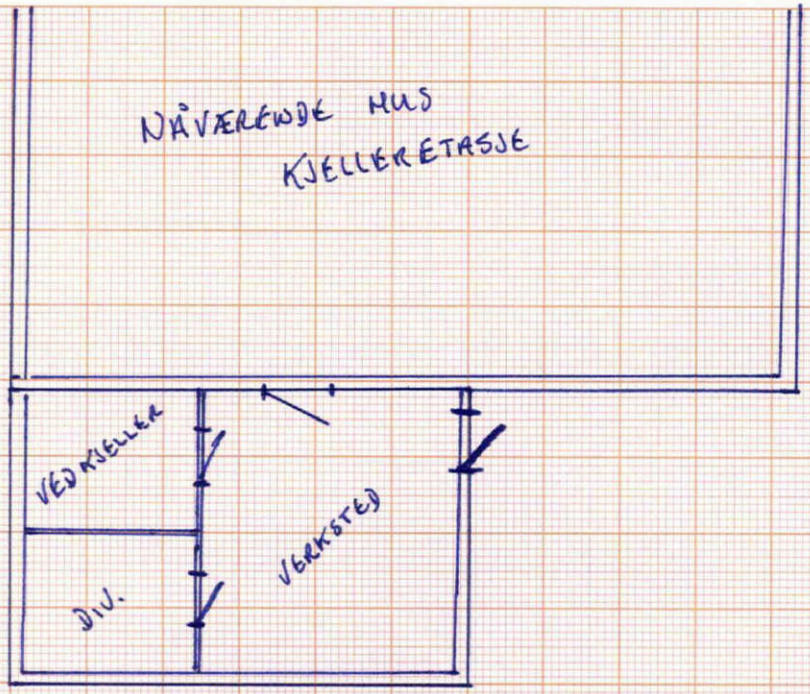
KNUT GLEVELAND

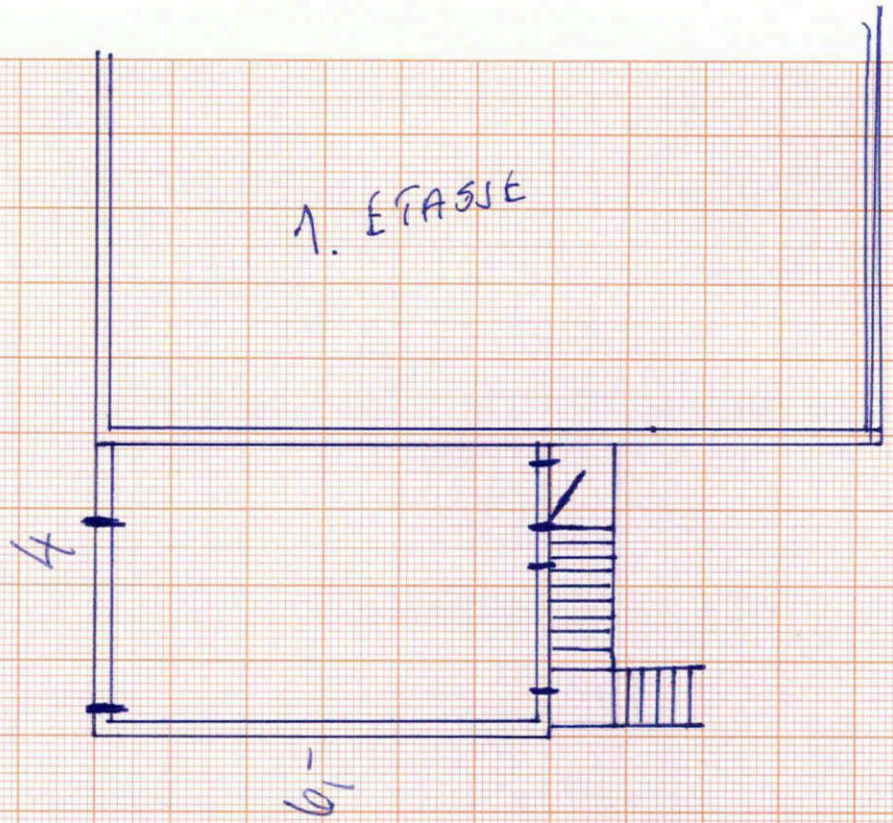
PER GUNNAR ØLBERG

FASADE MOT SØR VEST

SOLA BYGNINGSRÅD
Teknisk etat
Sola
2 5 MAI 1984
A. nr J. nr

1:100

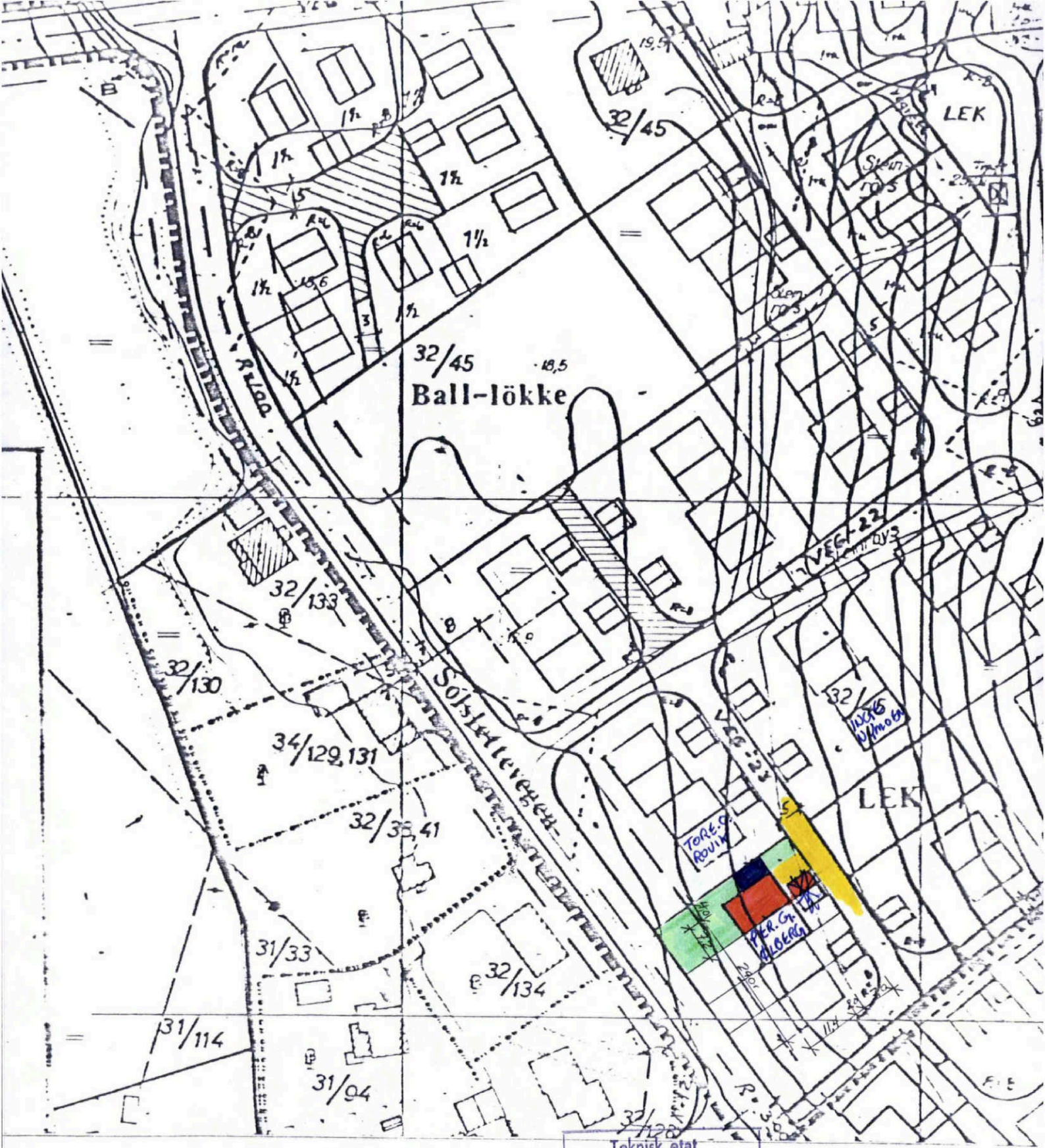




SOLA BYGNINGSRÅD

Teknisk etat
Sola
25 MAI 1984
A. nr
J. nr

1 : 100



SITUASJONSPLAN FOR TOMT 481 VEI

BYGGEFELT SKADBERG

G.NR 32 BYGGEKOMMUNE SOLA

MÅL 1:1000 B.NR 283

NAVN KNUT SLEVELAND

POSTADRESSE LAGÅRDSVEIEN 19, STAVANGER

Teknisk etat
Sola
25 MAI 1984
A. nr J. nr

SOLA BYGNINGSRÅD

SOLA BYGNINGSRÅD

Teknisk etat
Sola
1981 -03- 17
A. nr. J. nr.

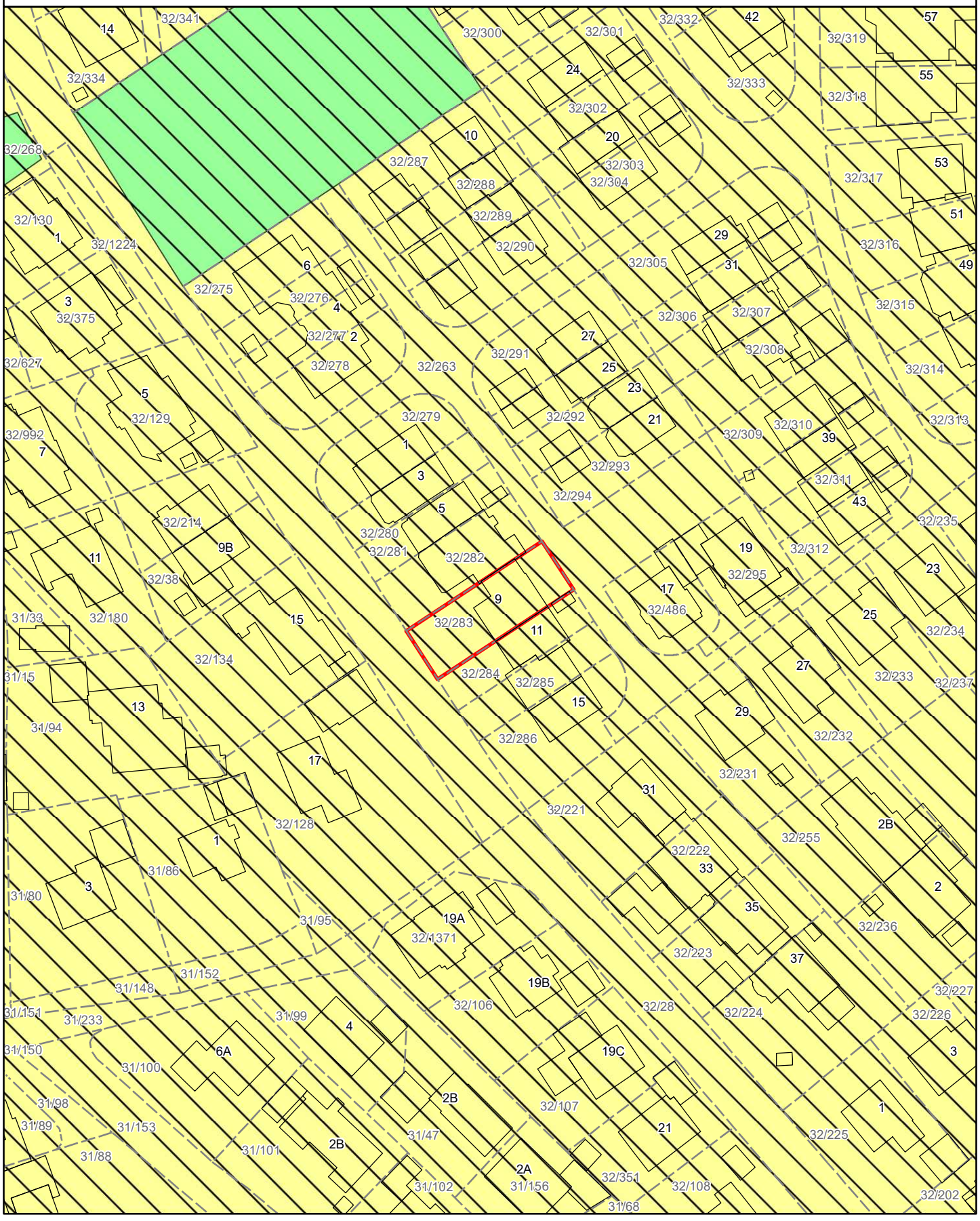
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 32/283/0/0
Dato: 2026-01-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

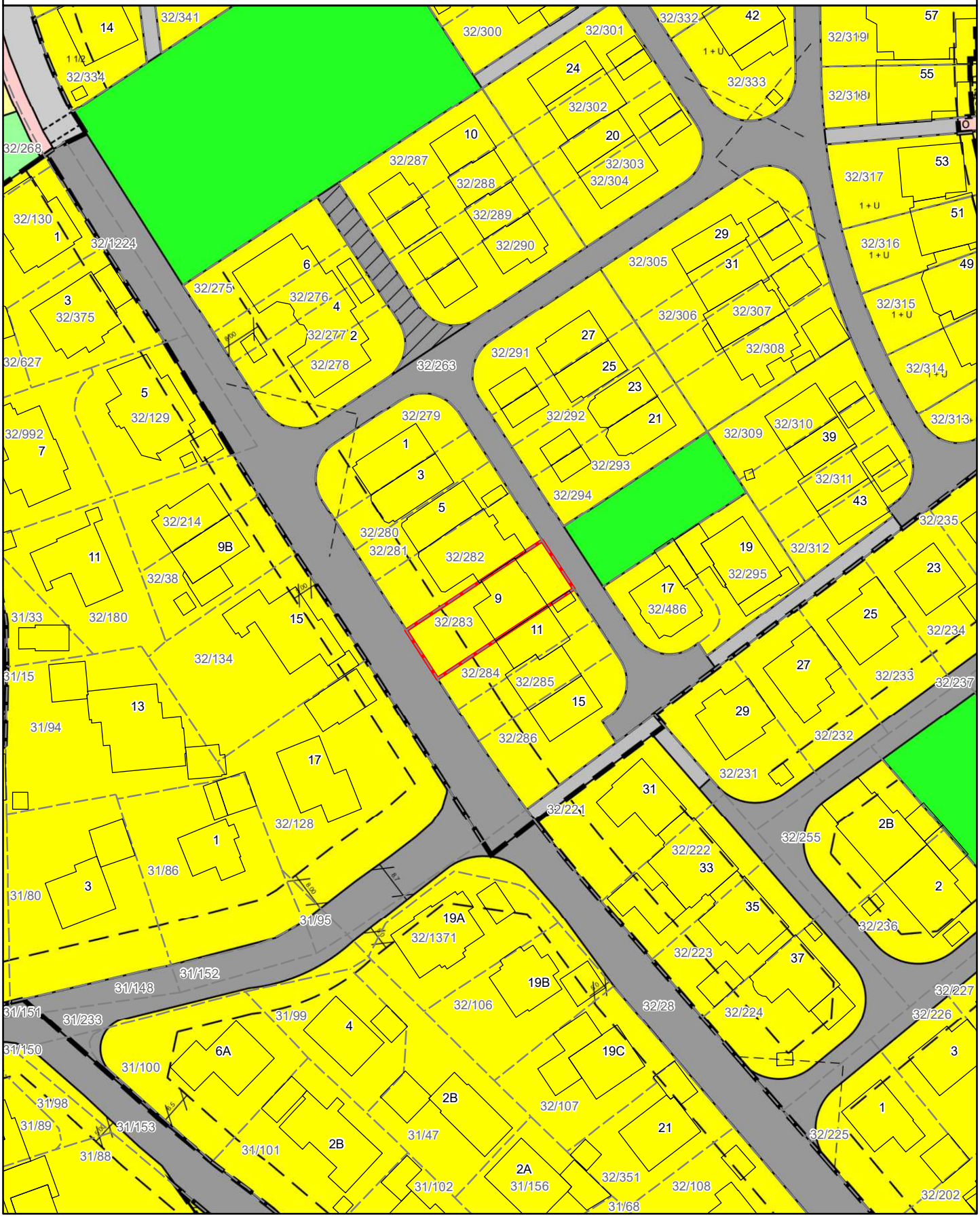


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 32/283/0/0
Dato: 2026-01-19
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0044
Ikrafttredelsesdato: 20.9.1979



Dokument til reguleringsplaner.

Det er noen reguleringsplaner som er digitalisert mangelfullt, og noen reguleringsplaner er digitalisert etter opparbeidet situasjon.

Der det ligger ved en pdf av vedtatt plan må denne sjekkes opp mot det digitale plankartet. Er det noen spørsmål til dette kan dere kontakte oss i Sola kommune.

Send mail til: geodata@sola.kommune.no

Reguleringsplan for Solakr. m/ oml. arealer - Gnr. 32 bnr. 45

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0044

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

§1

Det regulerte området er å planen vist med reguleringsgrense.

§2

Område for boligbebyggelse

a) Innenfor området tillates bare oppført boliger som vist på planen.

b) Det tillates ikke oppført høyere hus enn l ½ etasje med unntak av rekkehus og tomannsboliger som kan oppføres i 2 etasjer.

c) Takvinkel kan for 1 og 2 etasjes hus være maks. 30° og for 1 ½ etasjes hus maks. 45°.

d) Rekkehus og tomannsboliger må for hver sammenbygget gruppe planlegges og byggeanmeldes samtidig av samme byggefirma, arkitekt e.l.

e) Uthus (garasje) tillates bare oppført i en etasje og kan med hensyntagen til bygningslovens brannbestemmelse sammenbygges med bolighuset og plasseres i nabogrense. Garasjen må trekkes så meget inn fra veg at det mellom garasjeport og gatekant blir oppstillingsplass for 1 bil. Hvor garasje er regulert inntil gate tillates ikke tett vegg nærmere gatekant enn 4 m.

§3

Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materialvalg, form og farge. Farge på bygningene skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker, og innenfor de på planen viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over de tilstøtende veiers planum.

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

e) Transformatorstasjoner (kiosker) kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer i områder regulert til bebyggelsesformål

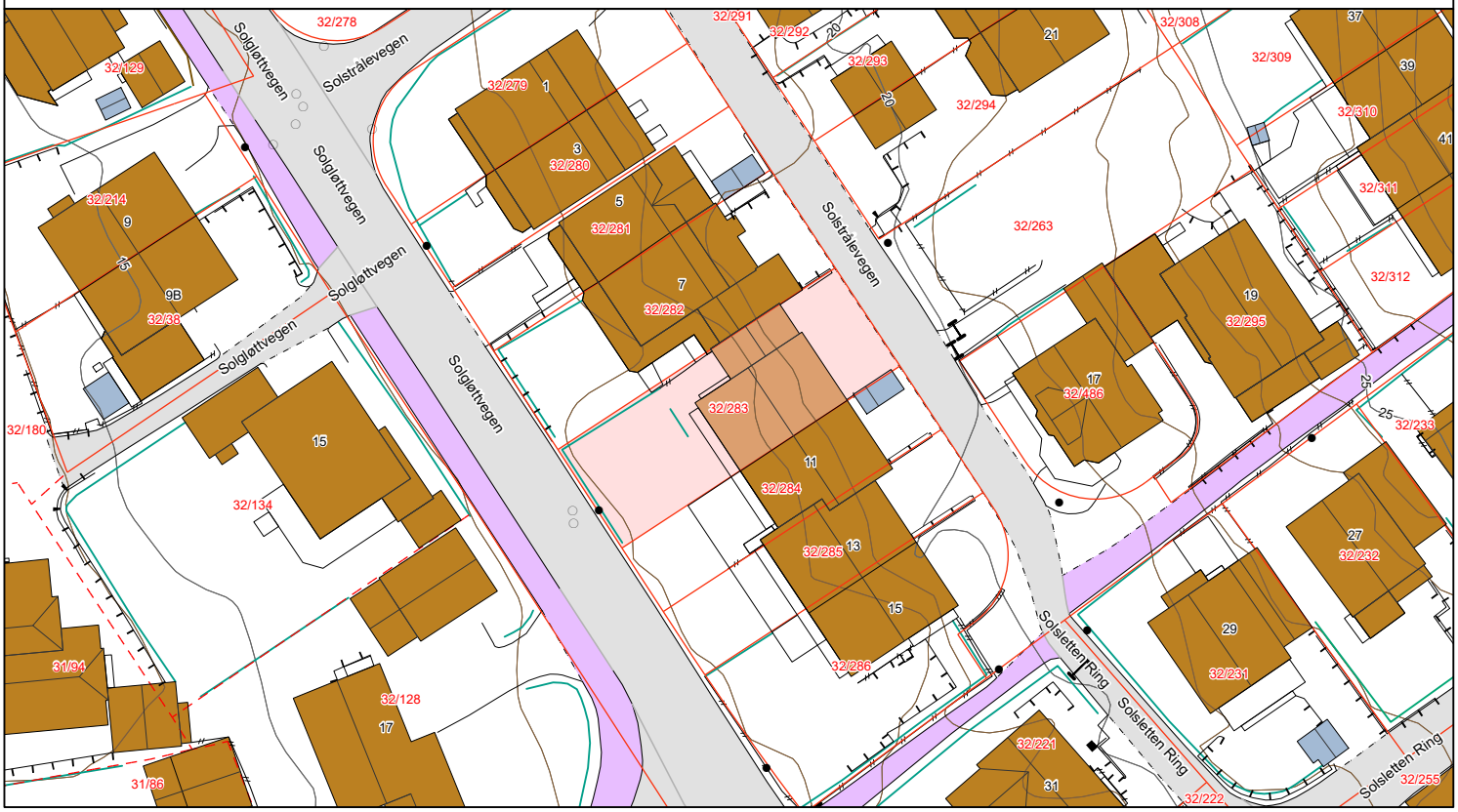
f) Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter, å etablere forhold som kommer i strid med disse bestemmelser.

g) Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtekene for Sola kommune.

Oversiktskart

Adresse: **Solstrålevegen 9, 4051 Sola**
Gnr/Bnr: **1124/32/283/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 357 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.01.2026



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.01.2026 09:44

Eiendom 1124-32/283 Tomt 481 a

Bruksnavn	Tomt 481 a				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	15.01.1981	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	357 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	32	Beregnet areal	357,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	283	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Solstrålevegen 9	4051 Sola	Sande-Skadberg	Sentrum	Sola

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
15.01.1981	Kart- og delingsforretning	1124-32/283	Mottaker	357
		1124-32/263	Avgiver	-357
04.05.2021	Annen forretningstype	1124-32/263	Berørt	0
		1124-32/282	Berørt	0
		1124-32/283	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	9259252			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	25.06.1981	Areal, bolig (bruk/brutto)	198/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	17.03.1982	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	198/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	198	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	87/0	0/0	87/0
H02	Hovedetasje	0	24/0	0/0	24/0
U01	Underetasje	0	87/0	0/0	87/0

DAGBOKFØRT
81 2846
30.MAR 81 02846
SORENSKRIVEREN I
JÆREN

Skjøte

Undertegnede .....SOLA KOMMUNE.....

skjøter og overdrar herved til ...Knut Sleveland.....

.....

født 25o956 ..... Personnummer: [redacted] .....

.....

sin eiendom: 481 a

gnr. 32 bnr. 283

skyld mark til gate/veg

i: ..... SOLA kommune

Kjøpesummen kr. 51467,- .....

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser (korresponderende med kjøpekontrakten):

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

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

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

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

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

f. Foranstående klausul under punktene a - e skal ha prioritet etter de lån i Husbanken eller Landbruksbanken som til enhver tid hviler på eiendommen.

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

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

B. 1. Tomten må vederlagsfritt avgi nødvendig areal til innregulert veg og gangveg med nødvendig skråkant for fylling og/eller skjæring. Eventuelle gjerder mot veg kan oppsettes inn til regulert vegkant.

3. Annen tomt i byggefeltet har rett til å krysse tomta for framføring av de i punkt 2 nevnte vann- og kloakkledninger etter anvisning og godkjenning av teknisk etat.
Dette gjelder også rett til å ha de samme ledninger liggende på respektive tomt.

4. Tomtene har gjerdeplikt i henhold til spesifikasjon på respektive målebrev.

6. Hvor det etter kommunens avgjørelse finnes nødvendig, har kommunen rett til vederlagsfritt å sette opp og ha stående gatenavnskilt på de respektive tomter.

7. I offentlige vegkryss kan bygningsrådet forlange fri sikt i en høyde av o,5 meter over de tilstøtende vegers planum etter gjeldende normer. Dette kan medføre at hekk, gjerde el.l. langs veg i krysset må trekkes lengre inn på tomta enn regulert gatekant. Utstikking av slike frisiktlinjer vil bli foretatt etter nærmere avtale med teknisk etat.

C. 3. Sola kommune har stedsevarende rett til å ha liggende det offentlige vann- og avløpssystem som evt. er anlagt på eiendommen, samt rett til ferdsel for framtidig inspeksjon og ettersyn av dette.

Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg av noe slag over eller ved ledningene i en avstand av 1,5 meter regnet fra ytre kant rør.

Dette beltet må ikke nyttes slik at vann- og/eller avløpssystemet utsettes for skade eller fare, f.eks. ved graving.

Tilplanting av pryd- og bærbusker, hekker, frukttrær, mindre trær o.l. er tillatt.

Det må ikke utenfor byggeforbudsbeltet foretas sprengning eller fjerning av stein, røtter e.l. på en slik måte at det kan oppstå skade eller fare for vann- og/eller avløpssystemet. Slike arbeider kan utføres uten ansvar for grunneieren dersom denne på forhånd varsler teknisk etat og utfører arbeidet etter deres anvisning.

Konsesjonsfritt i henhold til paragraf 5 nr. 3 i lov av 31/5-1974 nr. 19.

Sola, den 16. februar 1981

SOLA KOMMUNE

Kåre Kvalvik
.....
ordfører

Vi bekrefter at ordføreren i Sola Kåre Kvalvik
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær og at han er over 2o år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Sola, den 16. februar 1981

Tordis Sona
.....
Navn

Født: 14/9-32

Johann-H. Danielsen
.....
Navn

Født: 21/1-15

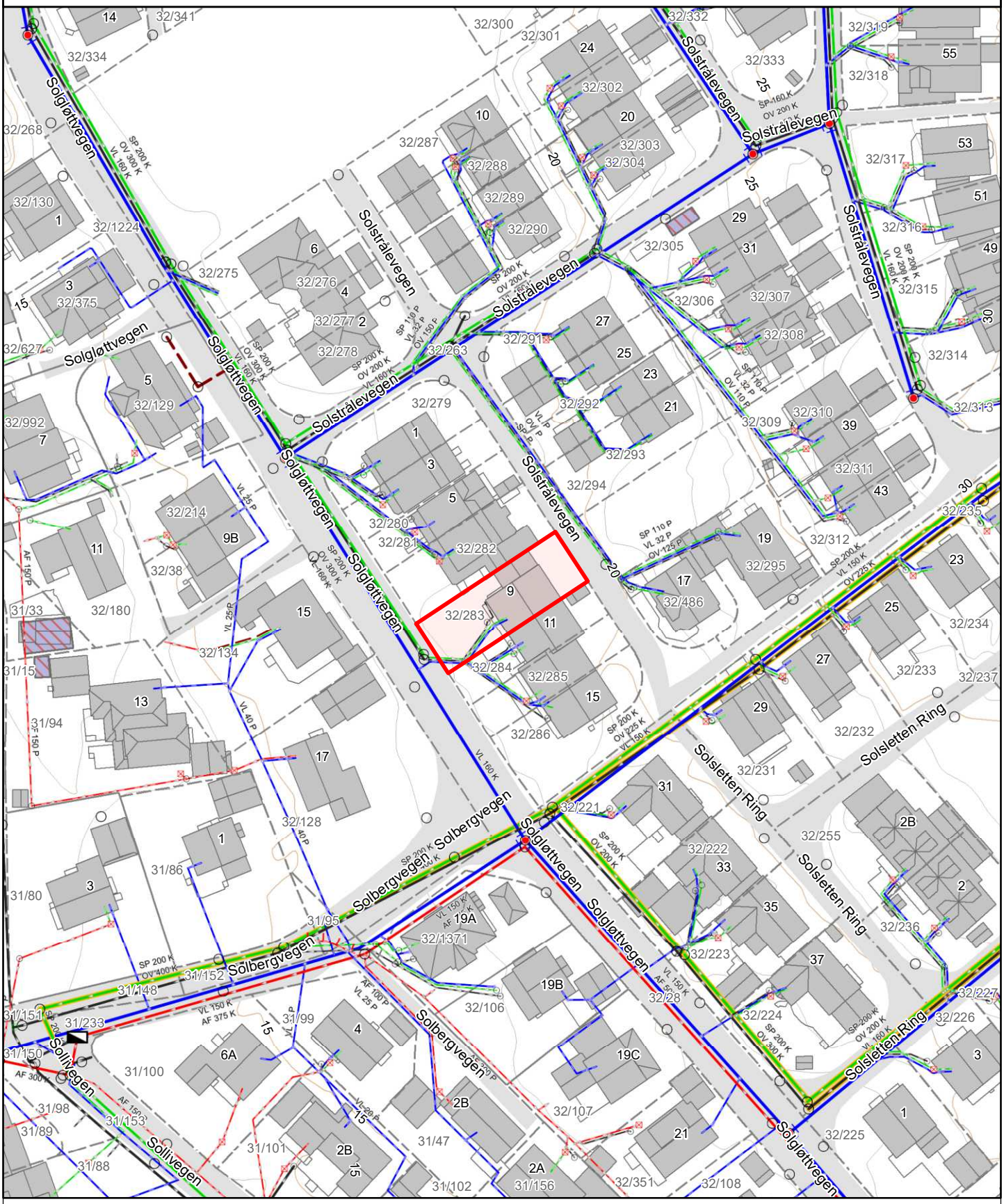
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 32/283/0/0
Dato: 2026-01-19
Målestokk: 1:1,000

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



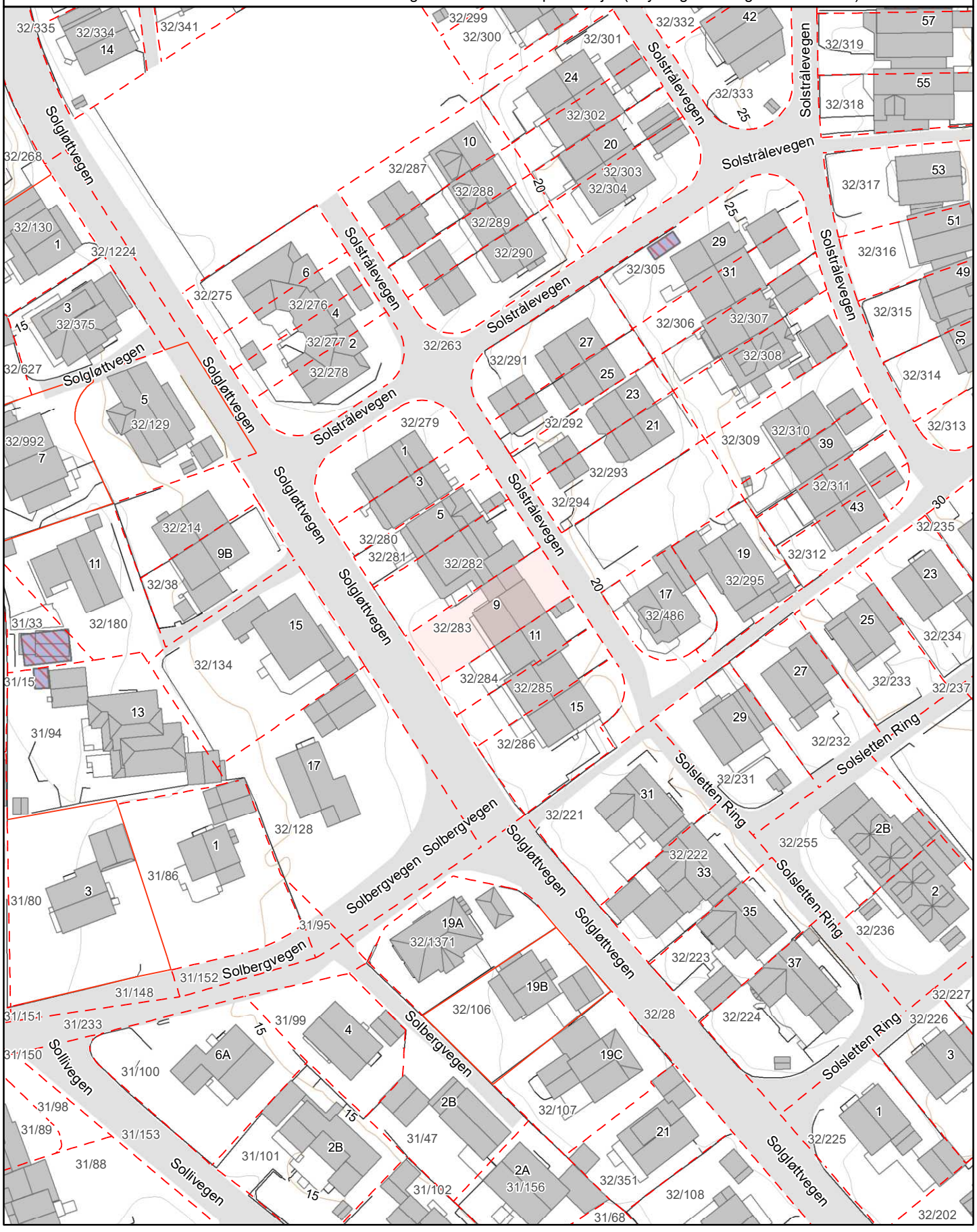
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 32/283/0/0
Dato: 2026-01-19
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

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



Solstrålevegen 9

Nabolaget Skadberg - vurdert av 367 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Skadberg skole (1-7 kl.) 506 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.... 302 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	23 min 1.9 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	13 min 6.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solstrålen barnehage Linje 7, 41, 42, X50, X77, N86	4 min 0.4 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	14 min 6.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 13.3 km
Stavanger Sola	10 min

BARNEHAGER

Solstrålen barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.4 km
Solstrålen barnehage Øygarden (1-5... 40 barn	8 min 0.7 km
Stemvegen Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Helgø Meny Sola	8 min
Coop Extra Sola	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	9 min
Sola apotek	8 min
Sola Vinmonopol	7 min

SPORT

Skadberg skole - ballbane	8 min
Skadberghallen	9 min
Vår Energi Arena Forus	6 min
EVO Forus	9 min

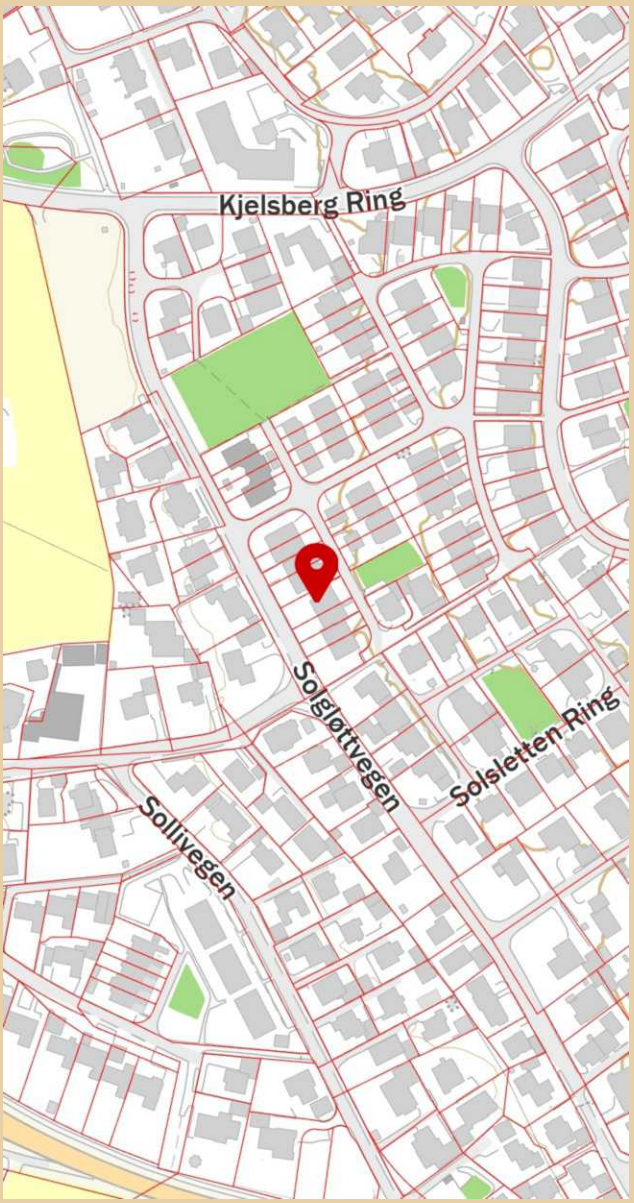
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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:
Solstrålevegen 9, 4051 Sola
Gnr. 32, Bnr. 283, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
301260006

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Joakim Vier

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 400 13 183

E-post: joakim.vier@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.
