

Storabergvegen 11

SOLA

notar



Prisantydning Kr. 9 350 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 278/278 kvm
Megler Aina Trovåg Tlf 988 09 072

NOTAR.NO

notar



Storabergvegen 11

Flott og innholdsrik enebolig med hagestue og
nydelig uteområde | Garasje |
Meget attraktiv beliggenhet

Adresse	Storabergvegen 11 4050 SOLA
Prisantydning	Kr 9 350 000,-
Omkostninger	Kr 252 740,-
Totalpris	Kr 9 602 740,-
BRA-i/BRA Total	278/278 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2001
Soverom	3

Storabergvegen 11 er en meget attraktiv eiendom som har alt en familie kan ønske seg. Eiendommen ligger skjermet og fint til, like ved Storaberget friområde. Fantastisk uteområde og hagestue med en lun og god atmosfære som absolutt bør oppleves. Solfyllt tomt med belegningsstein i gårdsrom og parkering i garasje med tilhørende bod.

Eneboligen ble oppført i 2001 og er godt vedlikeholdt opp gjennom årene. Den har en funksjonell planløsning over tre romslige etasjer med gode oppholdsrom og store vindusflater.

1. Etasje:

Gang, bi-inngang, gjestetoalett, vaskerom, kjøkken og stue med utgang til terrasse og hage.

2. Etasje:

Stue med utgang til balkong, bad og 3 soverom

Underetasje:

Gang, 2 gjesterom, bad, innvendig bod og kjellerstue med utgang til platting.

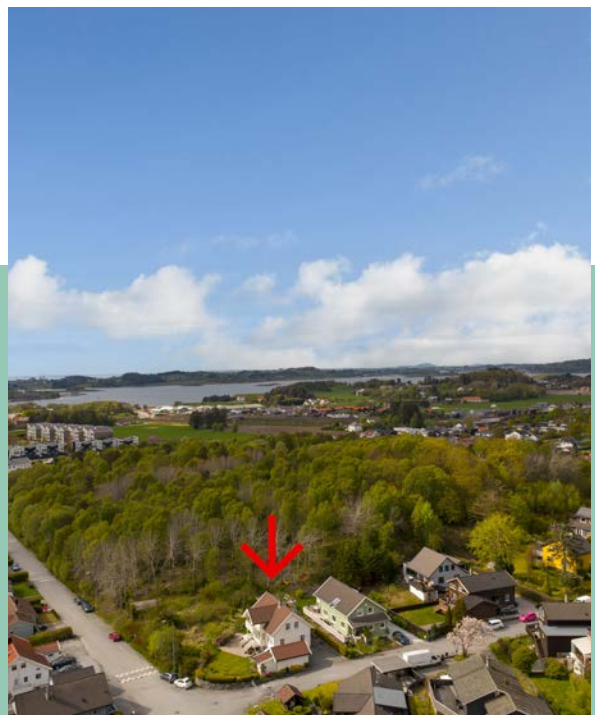
Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Aina Trovåg

Eiendomsmegler MNEF/Partner/Daglig leder
988 09 072 / at@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	21
Vedlegg	25
Budgivning	87

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Storabergvegen 24 ligger flott til med Storaberget friområde som nærmeste nabo. Trygge og barnevennlige omgivelser med beliggenhet i ende av blindvei i et meget attraktivt nabolag i Sola. Det er kort avstand til skoler/ barnehager, utallige lekeplasser og idrettaenaer. Veletablert boligområde med gangavstand til alt av servicetilbud i sentrum og fine turområder like i nærheten. Kort vei til både Forus og enkel adkomst til både Stavanger og Sandnes. Gode bussforbindelser like ved.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nabolagsprofil

Storabergvegen 11 - Nabolaget Skadberg - vurdert av 367 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Vardevegen Linje 58	4 min 🚶 0.4 km
✈ Stavanger Sola	8 min 🚶
🚶 Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	11 min 🚶 6.7 km
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 🚶 13.1 km

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 506 elever, 27 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 15 klasser	22 min 🚶 2 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 302 elever, 13 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Jåttå videregående skole	11 min 🚶

«Barnevennlig område med lett tilgang til jobber, Stavanger og Sandnes sentrum, badeplass og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

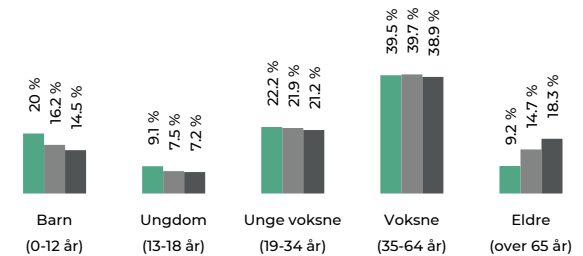
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skadberg	6 672	2 657
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stemvegen Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min 🚶 0.4 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 🚶 0.4 km
Røyneberg barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Joker Brustadbu Sola Søndagsåpent	11 min 🚶 0.9 km
Coop Extra Sola Post i butikk	13 min 🚶 1.1 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

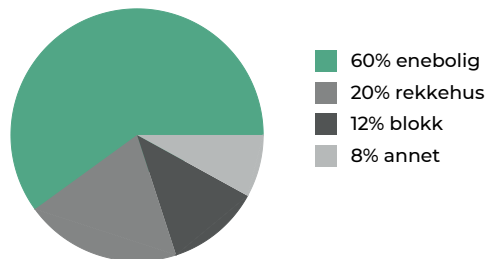
Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100

Sport

🏃 Kornberget barnehage Ballbane	5 min 🚶
Ballspill	0.4 km
🏃 Solahallen	7 min 🚶
Aktivitetshall	0.6 km
🏊 Vår Energi Arena Forus	18 min 🚶
🏊 EVO Forus	7 min 🚶

Boligmasse



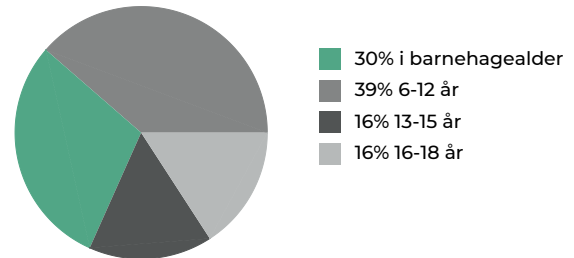
«Bodd her i 20 år, flott nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Tvedtsenteret	7 min 🚶
📍 Boots apotek Sola	12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

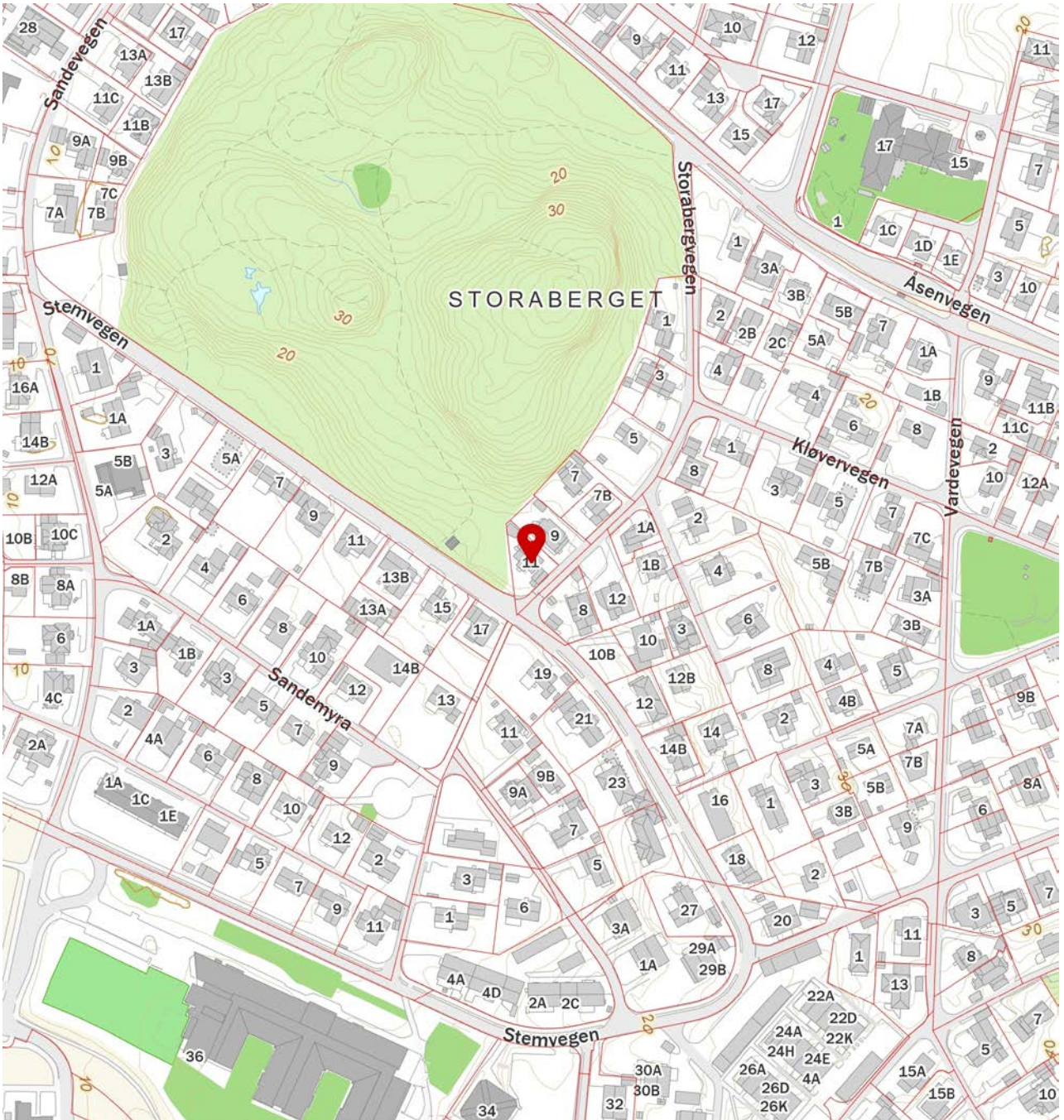
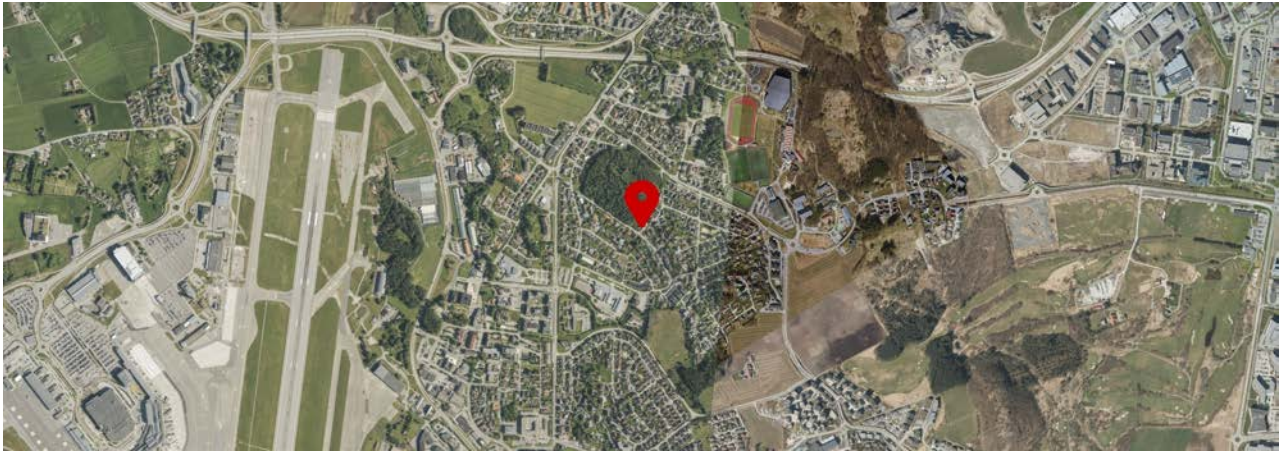
■ Skadberg
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



 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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Storabergvegen 11, 4050 SOLA

OPPDRAGSNUMMER

22-0049/26

SELGER

Live-Merete Marjala Solheim

MATRIKSEL

Gårdsnummer 33, bruksnummer 802 i Sola kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 514 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er en god kombinasjon av bebygde flater og nydelig opparbeidet uteareal. Hagen fremstår som lys, velstelt og har en fantastisk atmosfære som bare må oppleves. Den er godt gjennomtenkt og lettstelt med en fin balanse med gressplen og beplantning. Den store terrassen utenfor stuen er et naturlig samlingspunkt for store og små. I tillegg har man en flott isolert hagestue som forlenger utesesongen og gir et skjermet oppholdssted uansett vær. Belegningstein i gårdsrom og skiferheller rundt hagestuen. Eiendommen er rammet inn av gjerde, busker og hekk og er godt skjermet for innsyn.

Det gjøres oppmerksom på at liten del av tomt i krysset Storabergvegen/Stemvegen går ut i vei. Se vedlagte grunnkart.

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.04.2026. utført av Terje Tollefsen.

BYGGEÅR

2001

BYGGEMÅTE

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med takstein. Garasjen er bygget med vegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel. Taket er et saltak med sperrer, tekket med takstein, og har en automatisk rulleport.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Boligen ble kjøpt i 2003. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært. Firmanavn: Sig.Halvorsen i Sandnes. Beskrivelse: Byttet baderomsmøbler - servant/servantskap, speil, høyskap og dusjhjørne
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært.
Firmanavn: Sola Elektro/SES Elektro, Rønningen Elektro. Beskrivelse: installert EI-bil-lader, (Sola Elektro) Opplegg til installering av varmepumpe (SES Elektro) Bytting av spotter/lys (Rønningen elektro) Info ligger i Bolimappa.no
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Svar: Ja
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Svar: Ja. Beskrivelse: montert inne i garasjen. Levert/Montert av Sola Elektro/SES Elektro
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært.
Firmanavn: Fjermestad: EF-Bbygg. Beskrivelse: Påbygg av bi-inngang.
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Svar: Ja. Beskrivelse: Kjelleretasje var "råkjeller", uinnredet kjeller foruten den delen som ble brukt som garasje da vi kjøpte huset i 2003. Vi har senere blitt endret til oppholdsrom. Har søkt og fått godkjent som boligformål.
- Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Ja. Beskrivelse: Var ikke klar over at det måtte søkes om bruksendring, men har i ettertid søkt og fått godkjent bruksendringen.
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Svar: Ja. Beskrivelse: Det er tinglysning av rør for kloakk og overvann. Gamle kloakkrør ble byttet i 2000 og går via min eiendom til offentlig tilkoblingspunkt i Stemveien. Ref. tinglyst dokument
- 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)?
Svar: Ja. Beskrivelse: Original parkett - som er sprekk i. Pipen i hovedetasje - misfarging. Har tatt dette opp med brannvesen da de var på befaring og de sa det ikke var problem. Ytterdør i bi-inngang: Det er glipe mellom dør og karm. En eller flere av de løse/avtagbare vindussprossene burde vært skiftet pga delvis ødelagt/råtnet, men er ikke mulig å få tak i akkurat slike og derfor ikke skiftet.

Kommentar fra selger: I koffertloftet er utluftingen fra badet ikke lagt ut over tak, eller mulig det var gjort det da huset ble bygd, men forrige eier endret dette og ligger i koffertloftet med "hette" på. Det kan medføre at det kan komme litt "kloakkluft" på badet - tror det er avhengig av vær/lufttrykk. Takstmann sa dette ville bli kommentert i hans rapport, men oppfattet at det greit slik det var gjort den gangen og ikke noe jeg skal/trenger å gjøre noe med.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2023:

- bytte baderomsmøbler (servantskap, speil og høyskap) på bade i 2.etasje.
- skiftet 27 spotter i 1. etasje og i gangen i kjelleretasjen, byttet lampe i gangen i hovedetasjen.
- installert ny varmepumpe.

2022:

- bytte baderomsmøbler (servantskap, speil og høyskap) på bade i 2.etasje.

- innvendige trapper ble slipt ned og behandlet av håndverker.
- ny parkett samt nye gulvlister på gulv 2 etasje. Arbeid utført av «Gulvsliper'n AS»

2009:

- Vindu i kjeller fra 2009. Fabrikkmalt.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til bolig og offentlig friområde.

Det er igangsatt planlegging for en detaljreguleringsplan for gang- og sykkelanlegg i Åsenvegen/Skadbergveien til Sandesletta, med plan-ID 202403.

Det gjøres oppmerksom på naboeiendom 1124-33/773 (Stemvegen 17a) har status igangsettingstillatelse for enebolig med garasjeuthus annekst til bolig.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H130, som innebærer byggeforbud knyttet til samferdselsobjekt, og H220, som er definert som gul støysone T-1442.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sola kommune.

OPPVARMING

Elektrisk og vedovn.

Varmepumpe installert i stuen i 2023.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte.

Frittstående biopaiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Altibox.

PARKERINGSFORHOLD

Garasje samt oppstillingsplass i gårdsrom. Elbil-lader i garasjen (montert av Sola elektro)

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Offentlig vann og avløp.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 07.06.2001, garasjen 21.09.2006 og hagestuen 07.03.2023 ifølge Sola kommune.

Det foreligger tegninger for tilbygg (bi-inngang) datert 05.11.2017.

På bygningsgodkjente tegninger datert 28.02.2000 er underetasjen innredet som boder, evt bad og gang. Selger opplyser om at del av kjellerstuen (ved terrassedør) var opprinnelig garasje når de kjøpte. Selger har sendt inn oppdatert plantegning av underetasjen slik den fremstår ved salget og fått bruksendret etasjen fra tilleggsdel til hoveddel. Det ble gitt ferdigattest på bruksendring den 14.01.2026 iflg Sola kommune.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

1. Etasje:

Entré/gang, bi-inngang, gjestetoolett, vaskerom, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

2. Etasje:

Stue med utgang til balkong, bad og 3 soverom

Underetasje:

Gang, 2 gjesterom, bad, innvendig bod og kjellerstue med utgang til platting.

Anneks/hagestue.

Garasje med bod.

STANDARD

Boligmassen fremstår i normalt god stand med normal slitasje og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Følgende punkter har fått TG 2 og TG3 i vedlagte tilstandsrapport.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking pga alder
- Veggkonstruksjon pga alder. Det er påvist andre avvik: Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi redusert lufting, noe som kan redusere forventet brukstid på kledningen. Det øker også risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert bak hjørnebord.
- Vinduer pga alder. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. TG 2 er gitt på grunn av fukt- og råteskade på utvendig list til vindu i kjeller
- Dører pga alder. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Skade på tetningslist til inngangsdør er observert. Dette kan medføre redusert tetthet og økt risiko for trekk og varmetap.
- Terrasseplatting og 2 balkonger: TG 2 er gitt på grunn av spredte fukt- og råteskade på terrassebord. Fremstår ellers med normal slitasje alder tatt i betraktning. Markterrassen er lagt direkte på bakken uten frostsikring, noe som medfører at bevegelser på grunn av tele i bakken må påregnes.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I bi-inngangen er det registrert en høydeforskjell på 13 mm. Det er gliper i parketten på stue og kjøkken. Parketten på kjøkkenet fremstår som slitt. Det er stedvis noe knirk.
- Pipe og beslag pga alder. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Rom Under Terreg: Det er målt et fuktinnhold i treverk på 18%, noe som er over grenseverdiene for utvikling av skader. Ifølge Direktoratet for byggkvalitet skal fuktinnholdet i trevirke ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreg) være lavere enn 15 vektprosent før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må fuktinnholdet være under 20 vektprosent.
- Vaskerom - Overflater vegger og himling: TG 2 på grunn av skade på tapet over blandedbatterier.
- Vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt pga alder
- Bad i 2. etasje - Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. TG 2 er gitt fordi vinduet er plassert i våtsonen, og materialet er ikke fuktbestandig. Dette medfører økt risiko for fuktskader over tid.
- Bad i 2. etasje - Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker, høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) og det er avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Bad i 2. etasje - Sluk, membran og tettesjikt pga alder og det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Bad i kjeller - Overflater vegger og himling: TG 2 er gitt fordi vinduet er plassert i våtsonen, og materialet er ikke fuktbestandig. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.
- Bad i kjeller - Overflater Gulv: Flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bad i kjeller- Sluk, membran og tettesjikt pga alder.
- Bad i kjeller - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Noe svelling på baderomsinnredning. Dette er i liten grad og vurderes som normal slitasje.
- Bad i kjeller: Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som kan gi begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.
- Avtrekk på kjøkken med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).
- Vannledninger pga alder
- Avløpsrør pga alder. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Ventilasjon med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).
- Varmtvannstank pga alder og at det ikke er påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Fuktsikring og drenering pga alder. Grunnmurs-plast er kun synlig over bakke på del av grunnmur.
- Grunnmur og fundamenter på grunn av mindre riss i muren. Det gjøres oppmerksom på at grunnmuren er slemmet, og sprekker/riss kan derfor være svært vanskelig å oppdage.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen (TG 2). Dette medfører økt belastning på den utvendige dreneringen og øker risikoen for fuktgjennomtrengning i grunnmuren. Taknedløp fra tilbygg/bi-inngang er ført direkte til terreng.
- Utvendige vann- og avløpsledninger pga alder

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag pga alder. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Nedløp fra garasje mot gate og bolig går til bakke. Forhold er beskrevet under drenering. Skade på nedløp mot gårdsrom på bolig TG 3.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen:

Oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og kjøleskap på kjøkken og fryseboks i matbod i kjeller.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Selger informerer om at blomsterkasser ute og hyller/reoler i garasjen kan medfølge ved nærmere avtale.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 278 m²

BRA totalt: 278 m²

TBA: 43 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 76 m² Kjellerstue med inngang, trapperom, gang, 2 rom brukt som gjesterom, bad og bod

1. etasje:

BRA-i: 89 m² Entré/gang, bi-inngang, trapperom, toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue

2. etasje:

BRA-i: 68 m² Trapperom, stue, 3 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 38 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje: 5 m² Terrasse- og balkongareal

ANNEKS/HAGESTUE

BRA-i: 19 m² Anneks/hagestue ca 19 m².

GARASJE

BRA-i: 26 m² Garasje inklusiv bod.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Kjeller er målt til 76, 2 m². Takhøyde

målt i stue kjeller 2, 37 m. 1 Etasje er målt til 89, 5 m². Terrasse/platting på bakke og balkong 1 etasje ca 38 m².

Hagestue ca. 19 m² (på grunn

av utforming kan det være avvik i areal). Garasje inklusiv bod 26, 2 m²

Rom i kjeller (vindu i soverom) tilfredsstillende ikke krav til rømningsvei for rom til varig opphold. Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet. I henhold til tekniske forskrifter skal summen av høyde og bredde på rømningsvindu være minimum 150 cm. Avviket medfører at rommet ikke oppfyller dagens krav til varig oppholdsrom. Dersom dagens bruk ikke er

godkjent av kommunen, kan det bli krav om å føre arealet tilbake til slik det er godkjent på tegninger. Dette kan innebære at rom ikke kan brukes som i dag, og at det må gjøres bygningsmessige endringer. Forholdet kan også medføre kostnader. Se egenerklæring og dokumentasjon i prospektet.

2022/2023 - bytte baderomsmøbler (servantskap, speil og høyskap) på badet i 2.etasje.

2022 - innvendige trapper ble slipt ned og behandlet av håndverker.

2022 - ny parkett samt nye gulvlister på gulv 2 etasje. Arbeid utført av «Gulvsliper'n AS»

2023 - skiftet 27 spoter i 1. etasje og i gangen i kjelleretasjen, byttet lampe i gangen i hovedetasjen.

2023 - installert ny varmepumpe.

Opplysninger gitt av eier.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 9 350 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 154,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på tolv terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 055 000,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 8 220 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 9 350 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 233 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 252 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 9 602 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1124/33/802:

25.08.2003 - Dokumentnr: 6924 - Erklæring/avtale: Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Gjelder denne registerenheten med flere. Eiere av gnr 33 bnr 802 og gnr 33 bnr 123 har felles ansvar for rørledninger fra forgreiningspunkt og til offentlig tilkoblingspunkt. Erklæring er vedlagt i salgsoppgaven.

07.01.1998 - Dokumentnr: 81 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1124 Gnr:33 Bnr:123

GRUNNBOKSDATO

11.05.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

90191159

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

- Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som skisser.
- Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

26.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS

Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Aina Trovåg, Eiendomsmegler MNEF/Partner/Daglig leder

Epost: at@notar.no Mobil: 988 09 072

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .80% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (fast pris - uansett antall)	kr.	3 990,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan

det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport utført av Teft Eiendom AS v/ Terje Tollefsen datert 10.04.2026, selgers egenerklæring datert 19.05.2026, energiattest, reguleringsplankart, grunnkart, fasade- og plantegninger følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

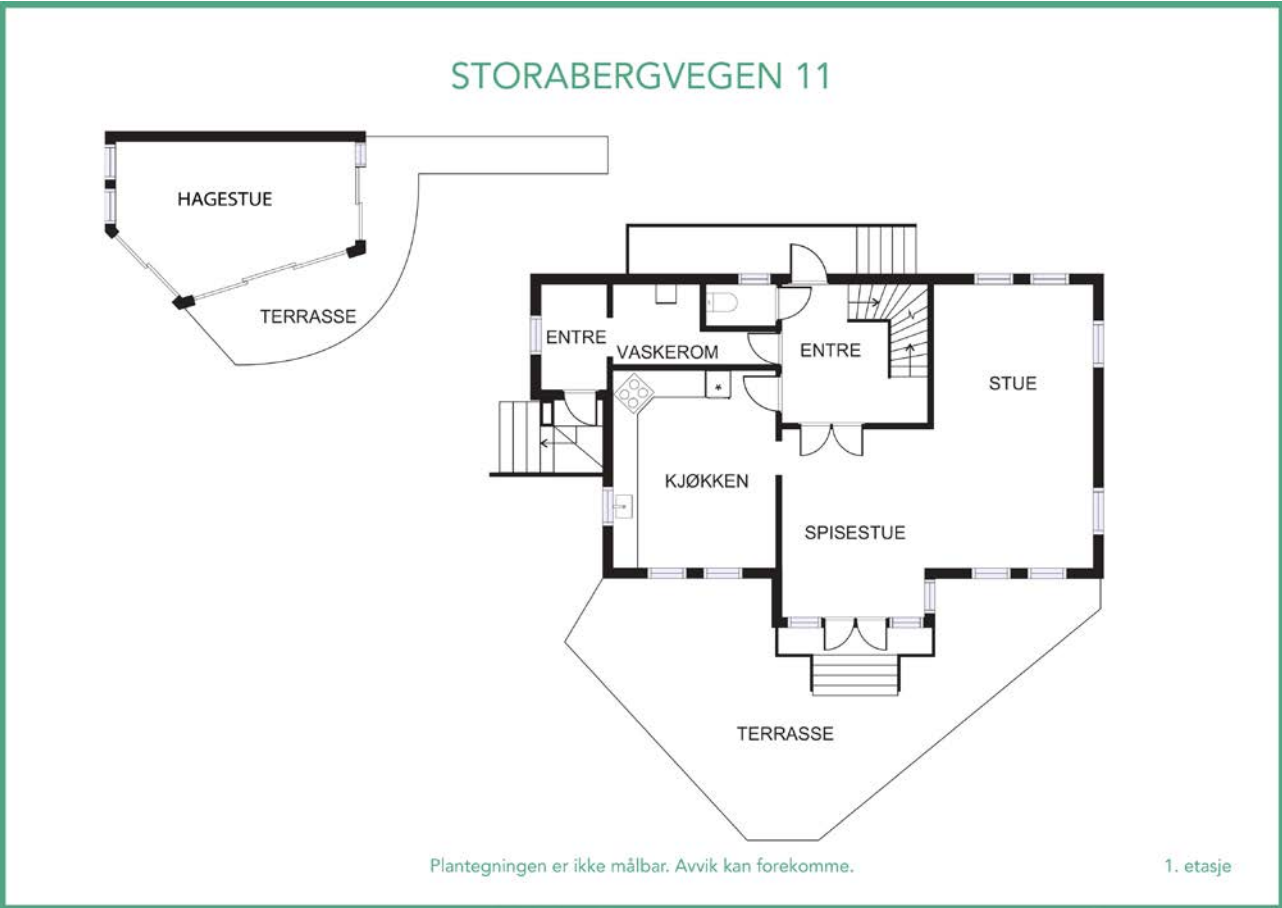
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

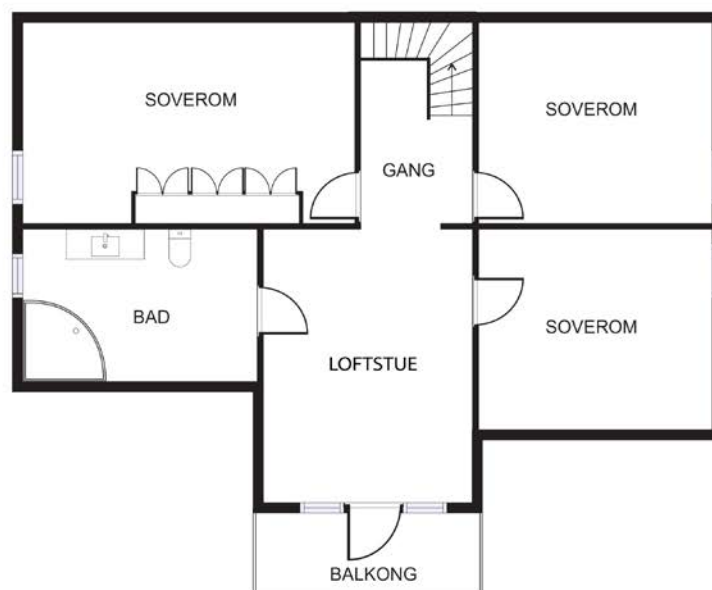
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Plantegning

STORABERGVEGEN 11

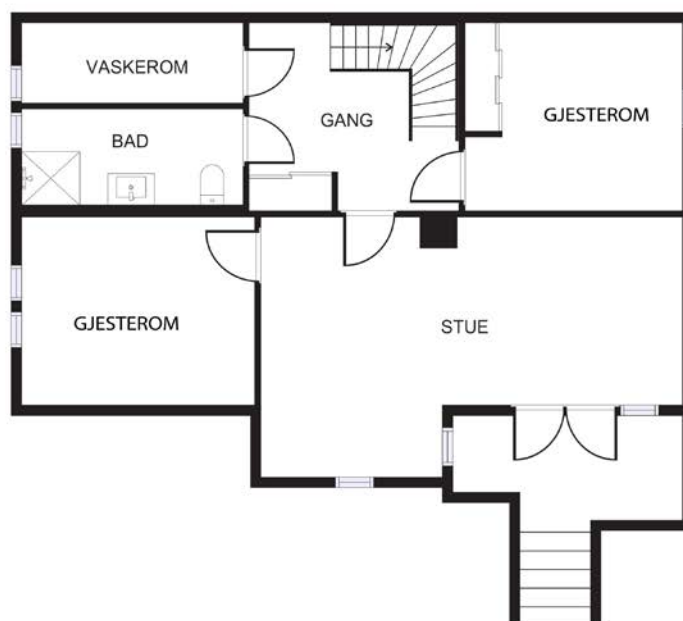


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

2. etasje

Plantegning

STORBERGVEGEN 11



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Underetasje

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.




Vedlegg

STORABERGVEGEN 11

Tilstandsrapport utført av Teft Eiendom AS v/ Terje Tollefsen datert 10.04.2026, selgers egenerklæring datert 19.05.2026, energiattest, reguleringsplankart, grunnkart, fasade- og plantegninger og erklæring følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Storabergvegen 11, 4050 SOLA

 SOLA kommune

gnr. 33, bnr. 802

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 278 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 21396-1076

Referansenummer: EY7971

Foretak: TEFT EIENDOM AS

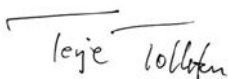


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

Uavhengig Takstingeniør

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

OM TOMTEN

Lett skrånet tomt tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal
beplantet med plen, bed og busker.

OM BYGGEMETODEN

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong. Yttervegger med
bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med
trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt
glass. Saltak tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Fliser og parkett på gulv. MDF plater og malte plater på
vegger. Tak - takplater 60 X 120 og malte flater.

1 Etasje. Fliser og parkett på gulv. Malt trepanel og tapet på
vegg. Tak - takplater 60 X120 og trepanel i tak.

2 Etasje. Parkett på gulv. Malt vegg. Trepanel i skrå tak og tak.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv gang med fliser, bad og
kjellerstue.

1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmepumpe. Vedovn i stue.

2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.

PARKERING

Parkering i garasje og gårdsrom.

VESENTILGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

2022/2023 - bytte baderommøbler (servantskap, speil og
høyskap) på bade i 2.etasje.

2022 - innvendige trapper ble slipt ned og behandlet av
håndverker.

2022 - ny parkett samt nye gulvlister på gulv 2 etasje. Arbeid
utført av «Gulvsliper'n AS»

2023 - skiftet 27 spoter i 1. etasje og i gangen i kjelleretasjen,
byttet lampe i gangen i hovedetasjen.

2023 - installert ny varmpumpe.

Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i normalt god stand med normal
slitasje og godt vedlikeholdt på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for
bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte
bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter
levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke
flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv
vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som
regel vil være diverse mindre hull i overflater etter
bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/
møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel
være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor

møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet
boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

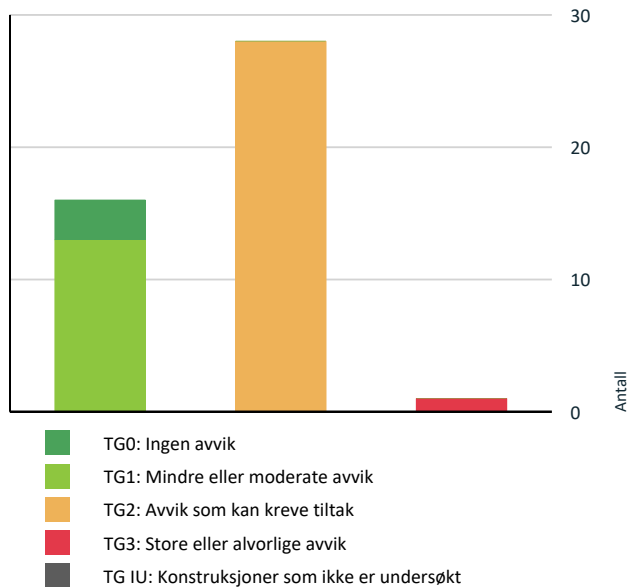
Enebolig

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

Rom i kjeller (vindu i soverom) tilfredsstillende ikke krav til
rømningsvei for rom til varig opphold. Tegninger foreligger i
dokumenter til prospektet. I henhold til tekniske forskrifter
skal summen av høyde og bredde på rømningsvindu være
minimum 150 cm. Avviket medfører at rommet ikke oppfyller
dagens krav til varig oppholdsrom. Dersom dagens bruk ikke
er godkjent av kommunen, kan det bli krav om å føre arealet
tilbake til slik det er godkjent på tegninger. Dette kan
innebære at rom ikke kan brukes som i dag, og at det må
gjøres bygningsmessige endringer. Forholdet kan også
medføre kostnader. Se egenerklæring og dokumentasjon i
prospektet.

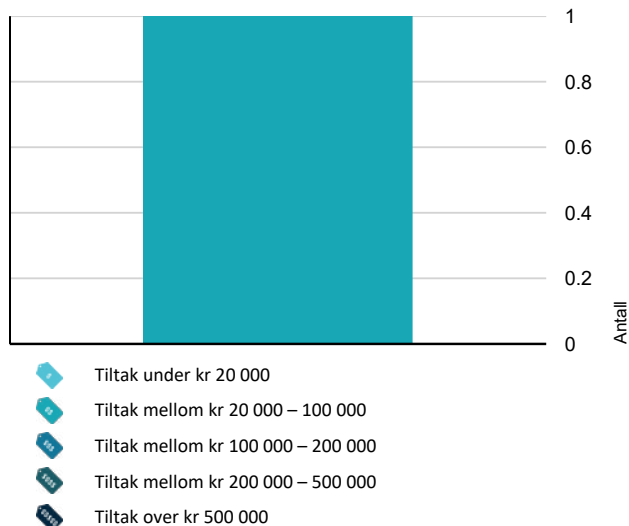
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)


Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)


Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)


Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)






-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2001

Kommentar

Ref. Eiendomsverdi.

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er jevnt over godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, undertak, takteking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå, og det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstanden til tekking, takstein, lekter, underlagspapp og beslag vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis på grunnlag av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjiktet er oppbrukt.

Det er registrert mosegroing på taket, noe som reduserer levetiden på tekkingen.

Forventet levetid for tegltakstein er 10–50 år, ved omlegging 50–80 år. Utvendige beslag har en forventet levetid på 15–35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begroing, mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen for å forlenge levetiden på taket. Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av takteking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertaket.

Nedløp fra garasje mot gate og bolig går til bakke. Forhold er beskrevet under drenering. Skade på nedløp mot gårdsrom på bolig TG 3.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Utbedring av nedløp med skade må påregnes.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade/lekkasje fra nedløp mot gårdsrom TG 3.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi redusert lufting, noe som kan redusere forventet brukstid på kledningen. Det øker også risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert bak hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Det anbefales å øke avstanden mellom ytterkledning og terreng til min 5 cm for å sikre tilstrekkelig lufting og tilgang for vedlikehold og maling.

Tilstandsrapport



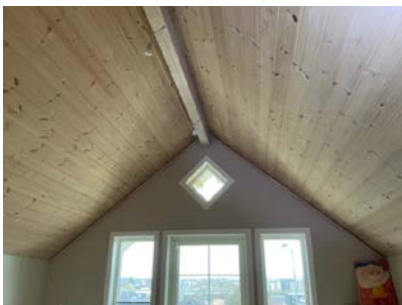
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med drager i møne og sperr, bygget etter byggemåte fra byggeåret.

Saltak av trekonstruksjoner er visuelt undersøkt fra bakkeplan, samt kontrollert fra 2. etasje og kaldt loft. Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Takkonstruksjon på synlig del av loftet er luftet med lekter og papp mellom isolasjon og undertak, etter byggemåte fra byggeåret. Øvrige deler av takkonstruksjonen er lukket, og konstruksjon/lufting er ikke kontrollert. TG - IU.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 lags glass. Vindu i kjeller fra 2009. Fabrikkmalt.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer er kontrollert, og at punktert vindu kan være svært vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

TG 2 er gitt på grunn av fukt- og råteskade på utvendig list til vindu i kjeller. Vinduene har for øvrig passert over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover. Forventet levetid for vinduer er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres på nedre del av vinduet i kjeller for å hindre videre fukt- og råteskader.

Det anbefales også å utbedre sprekker og slitasje i karmene, samt gjennomføre nødvendig vedlikehold for å forlenge vinduenes levetid og redusere risikoen for punktering av glass. Manglende tiltak kan føre til ytterligere skader og økte kostnader for utskifting.



Fukt/råteskade på utvendig list mot glass TG 3.



Beslag på nedre del av vindu er ikke etablert.



Glippe i sammenføyning på ramme. Bør undersøkes nærmere og eventuell utbedring foretas.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år.

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.

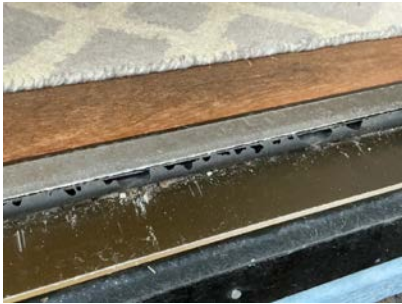
Skade på tetningslist til inngangsdør er observert. Dette kan medføre redusert tetthet og økt risiko for trekk og varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

Tetningslisten til inngangsdøren bør skiftes ut eller utbedres for å sikre god tetthet. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden.

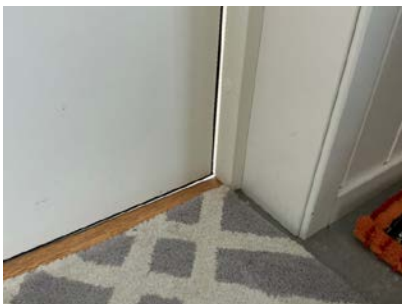
Tilstandsrapport



Skade på tettelst til inngangsdør



Skade på karm inngangsdør.



Glipe/sprekk mellom dør og karm (dør til bi-inngang)



Skade på terrasse-dør 2 etasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/platting på bakke er bygget i trekonstruksjoner, dekket med terrassebord i trevirke.

Balkong 2 stk med tilkomst fra stue 1 etasje og 2 etasje. Oppført med søyler/drager/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

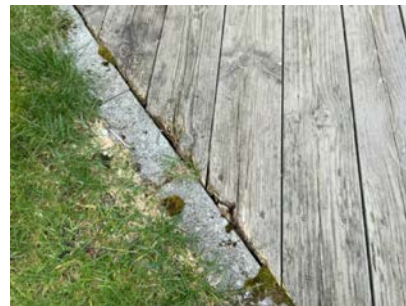
TG 2 er gitt på grunn av spredte fukt- og råteskade på terrassebord. Fremstår ellers med normal slitasje alder tatt i betraktning. Markterrassen er lagt direkte på bakken uten frostsikring, noe som medfører at bevegelser på grunn av tele i bakken må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til kjeller med naturstein. Høyde på trinn er ca. 22 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett og fliser på gulv, malte vegger og tak. Overflatene fremstår med normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille med trebjelkelag. I stue i kjeller er der registrert en høydeforskjell på 7 mm. I stue 2 etasje er der registrert en høydeforskjell på 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

I bi-inngangen er det registrert en høydeforskjell på 13 mm.

Det er gliper i parketten på stue og kjøkken. Parketten på kjøkkenet fremstår som slitt. Det er stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

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

Knirk og slitasje kan medføre redusert komfort og levetid på gulvet. Utbedring/bytte av parkett må påregnes.

Tilstandsrapport



Parkett er slitt noe steder.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved befaringen. Historikk om pipe og ildsteder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år. Montering av takhatt på pipe over tak kan vurderes for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden på pipen.



Svimerker på brann-tavle bak vedovn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt et fuktinnhold i treverk på 18 %, noe som er over grenseverdiene for utvikling av skader.

Ifølge Direktoratet for byggkvalitet skal fuktinnholdet i trevirke ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) være lavere enn 15 vektprosent før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må fuktinnholdet være under 20 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller skader i innredede rom under terreng, spesielt i våtrom mot yttervegg. Dersom det oppdages symptomer på fukt, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å redusere risikoen for skjulte skader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med åpne trinn i trekonstruksjon. Fremstår med normal slitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt fyllingsdører. Fremstår med normal slitasje. Normalt intervall for justering av dører er 2–8 år.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet på vegg. Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 på grunn av skade på tapet over blandedatteri.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring kan vurderes. Vaskerom fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Skade på tapet.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg. Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 5 mm. Høydeforskjellen fra topp slukrist til aluminiumslist ved terskel er målt til 25 mm. Del av gulv er flatt uten fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerom fungerer med dette avviket: Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg/membran er tilsluttet sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Det gjøres oppmerksom på at belegg/membran likevel kan fungere i lang tid fremover. Forventet levetid på våtroms-tapet er 5 - 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaske-kum, benk med seksjon, opplegg for vaskemaskin. Fremstår med normal slitasje.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk funksjonstestet med papir. Det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Tilluft via luftespalte i dør.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved fukt-søk under blandedbatteri er det ikke registrert forhøyede verdier. Hull-taking er fortatt i vegg under vaske-kum uten på påvise unormale forhold.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Trepanel i tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

TG 2 er gitt fordi vinduet er plassert i våtsonen, og materialet er ikke fuktbestandig. Dette medfører økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ved normal bruk blir ikke vindu utsatt for fritt vann.



2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Høydeforskjellen fra topp slukrist under badekar til gulv ved terskel er målt til 12 mm. Høydeforskjellen fra topp slukrist under badekar til aluminium-list ved terskel er målt til 22 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Del av gulvet er flatt uten fall. Ved eventuell lekkasje vil noe vann kunne bli liggende på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør tilstanden overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Bom kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker, noe som kan medføre behov for utbedring. Bad fungerer med dette avviket: Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.



Bom (hulrom) under og skade på flis i dusj-sone.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er boret hull i fugene i våtsonen over vask, og membranen er punktert. Det er registrert en glipe i silikonfugen på gulvet, og det er usikkerhet om membranen kan være skadet i dette området. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Membran på lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av punktert membran og utbedring av glipen i silikonfugen på gulvet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av mangelfull tetting og punktert membran er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett, dusj-vegg, badekar. Fremstår med normal slitasje.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk funksjonstestet med papir. Det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Tilluft via luftespalte i dør.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot våt-sone uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt fordi vinduet er plassert i våtsonen, og materialet er ikke fuktbestandig. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved normal bruk beskyttet dusj-vegg vindu mot fritt vann og tiltak vurderes ikke som nødvendig.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 25 mm.

Ved dunking på flisene på gulvet fremkommer hul lyd. I henhold til NS 3600:2025 skal det settes tilstandsgrad TG 1 på flis med hul lyd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Del av gulvet er flatt uten fall. Ved eventuell lekkasje vil noe vann kunne bli liggende på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør tilstanden overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Membran på lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett, dusj-vegg.

Vurdering av avvik:

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

Noe svelling på baderomsinnredning. Dette er i liten grad ig vurderes som normal slitasje. Det er ikke etablert noen drepsåpning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Konsekvens: Ved lekkasje kan det oppstå skade i lukkede konstruksjoner, og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreps-åpning. Utstyr i kosett-cisterner - teknisk levetid 15 - 30 år.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rom i kjeller har kun naturlig avtrekk og spalte-ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk, noe som kan gi begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Begrenset ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved fukt-søk under blandedbatteri er det ikke registrert unormale verdier. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (bod) uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran. Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.

Tilstandsrapport



Vegg i tilstøtende rom til våt-sone av betong. Fukt-søk er ikke mulig.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profiler på fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert steikeovn, frittstående oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap. Noe svelling på benkeplate over oppvaskmaskin TG 2. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier. Bytte benkeplate kan vurderes. Kjøkken ellers fremstår med normal slitasje.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom innredet med belegg på gulv, tapet på vegg, malt tak, servant og toalett. Balansert ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller, og fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for armaturer er 15–25 år. Forventet levetid for plast- og kobberør er 25–75 år. Forventet levetid for plasts luk er 25–75 år.

Det er skrevet med tusj på vannrørene, noe som kan skade rørene over tid.

Konsekvens/tiltak

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

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Merker kan ofte fjernes med milde løsemidler som isopropylalkohol eller spesielle rengjøringsmidler. Vær forsiktig for å unngå skade på plastrøret under rengjøring.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting av kloakk skjer via ventil på kott.

Forventet levetid for plast-, kobberør og sluk er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å hindre luktpoblemer og sikre korrekt funksjon.

Det anbefales å rengjøre, ettertrekkes og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.



Kloakk er ikke luftet over tak.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig avtrekk med spalventil i vindu i kjeller, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Det er balansert ventilasjon i 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å bytte filter årlig og utføre rens og service på ventilasjonsanlegget hvert 5. år for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert effekt, dårlig innelima og økt risiko for tekniske feil.



Filter er tilsmusset.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe ny 2023. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Regelmessig service gjør det mulig å avdekke eventuelle problemer tidlig og utføre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2000. Bereideren er plassert i bod med sluk, slik at eventuelt lekkasjevann vil bli ledet til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Teknisk levetid bereider i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

En utskifting av bereider som følge av oppnådd alder/over 20 år er påregnelig i tiden som kommer.

Varmtvannsbereidere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For bereidere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2001

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger på boligmappa.no

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Samsvarserklæring for installasjon foreligger ikke.

Generell kommentar

Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig.

Tilstandsrapport



Løs ledning synlig fra balkong 2 etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmurs-plast er kun synlig over bakke på del av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmursplast bør synliggjøres over terreng og festes med topplist for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Der plasten ikke er synlig, bør den skjøtes og overlappes under terreng for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales at drensledningen spyles med intervall på 1-5 år, eller kontrolleres med kamera, for å redusere risikoen for tette rør.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 er gitt på grunn av mindre riss i muren.

Det gjøres oppmerksom på at grunnmuren er slemmet, og sprekker/riss kan derfor være svært vanskelig å oppdage.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Bør undersøkes nærmere over tid og eventuell utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.



Mindre riss i mur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur oppført med lødd stein. Det kan ikke utelukkes at steiner løsner, og utbedring må foretas.



TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Terrenget mot boligen er relativt flatt. Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig helling bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes raskt bort for å unngå unødvige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmuren være god helling vekk fra huset. Terrenghold under terrasse er skjult, og fall på terrenget er ikke kontrollert. TG - IU.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terrenget inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist andre avvik:

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen (TG 2). Dette medfører økt belastning på den utvendige dreneringen og øker risikoen for fuktgjennomtrengning i grunnmuren. Taknedløp fra tilbygg/bi-inngang er ført direkte til terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå økt risiko for fuktskader på grunnmur og drenering. Manglende tiltak kan føre til vanninntrengning og skader på bygningskonstruksjonen. Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terrengholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll. Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres. Taknedløp bør eventuelt tilkobles avløp i bakken for å lede vannet bort fra bygningen.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Høyde på rekkverk til balkong 2 etasje er 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverk på støtte-mur/trapp til kjøkken er ikke etablert. Soverom i kjeller tilfredsstillende ikke grav til rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m. Når det gjelder manglende rekkverk på støtte-mur og trapp er dette på trapp til kjeller.

Tilstandsrapport



Rekkverk/hånd-rekke på trapp til kjeller er ikke montert.



Rekkverk på støtter-mur er ikke etablert.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2023

Kommentar

Ref. Eiendomsverdi

Standard

Anneks/hagestue. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon .

Vedlikehold

Bygg er er ikke tilstandsvurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2006

Kommentar

Ref. Eiendomsverdi

Standard

Garasje bygget med vegger i bindingsverk som. utvendig er kledd med trepanel. Saltak med sperr teknet med takstein. Automatisk rulle-port.

Vedlikehold

Samme alder og slitasje som for bolig. Fukt/råteskade på dør til bod er observert. Bytte av dør må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

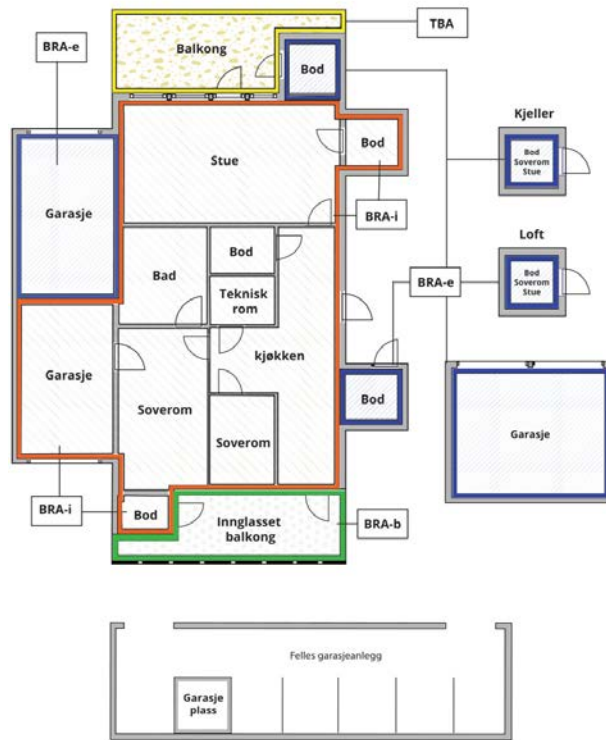
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	89			89	38
2 Etasje	68			68	5
Kjeller	76			76	
SUM	233				43
SUM BRA	233				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, bi-inngang, trapperom, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue		
2 Etasje	Trapperom, stue, 3 soverom, bad		
Kjeller	Kjellerstue med inngang, trapperom, gang, 2 soverom, bad, bod		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Kjeller er målt til 76, 2 m². Takhøyde målt i stue kjeller 2, 37 m. 1 Etasje er målt til 89, 5 m². Terrasse/platting på bakke og balkong 1 etasje ca 38 m². Hagestue ca. 19 m² (på grunn av utforming kan det være avvik i areal). Garasje inklusiv bod 26, 2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i kjeller (vindu i soverom) tilfredsstillende ikke krav til rømningsvei for rom til varig opphold. Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet. I henhold til tekniske forskrifter skal summen av høyde og bredde på rømningsvindu være minimum 150 cm. Avviket medfører at rommet ikke oppfyller dagens krav til varig oppholdsrom. Dersom dagens bruk ikke er godkjent av kommunen, kan det bli krav om å føre arealet tilbake til slik det er godkjent på tegninger. Dette kan innebære at rom ikke kan brukes som i dag, og at det må gjøres bygningsmessige endringer. Forholdet kan også medføre kostnader. Se egenerklæring og dokumentasjon i prospektet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022/2023 - bytte baderomsmøbler (servantskap, speil og høyskap) på bade i 2.etasje.
2022 - innvendige trapper ble slipt ned og behandlet av håndverker.
2022 - ny parkett samt nye gulvlister på gulv 2 etasje. Arbeid utført av «Gulvsliper'n AS»
2023 - skiftet 27 spoter i 1. etasje og i gangen i kjelleretasjen, byttet lampe i gangen i hovedetasjen.
2023 - installert ny varmepumpe.
Opplysninger gitt av eier.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Anneks/hagestue	19			19	
SUM	19				
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Anneks/hagestue	Anneks/hagestue ca 19 m2.		

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje inklusiv bod	26			26	
SUM	26				
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje inklusiv bod	Garasje inklusiv bod 26, 2 m2.		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Live-Merete Marjala Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	33	802		0	514.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storabergvegen 11

Hjemmelshaver

Solheim Live-Merete Marjala

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	21.04.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

I henhold til ny forskrift er kontroll av trapp, støttemurer, etasjeskiller, ildsted og pipe, toalettrom samt renner og nedløp ikke lenger obligatorisk, og disse punktene er derfor ikke kontrollert. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0049/26	
Selger 1 navn	
Live-Merete Marjala Solheim	
Gateadresse	
Storabergvegen 11	
Poststed	Postnr
SOLA	4050
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	90191159

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

Initialer selger: LMS

1

Document reference: 22-0049/26

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Påbygg av bi-inngang.

Arbeid utført av

Fjermestad: EF-Bygg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjelleretasje var "råkjeller", uinnredet kjeller foruten den delen som ble brukt som garasje da vi kjøpte huset i 2003. Vi har senere blitt endret til oppholdsrom. Har søkt og fått godkjent som boligformål

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Var ikke klar over at det måtte søkes om bruksendring, men har i ettertid søkt og fått godkjent bruksendringen

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

Beskrivelse

Det er tinglysning av rør for kloakk og overvann. Gamle kloakkrør ble byttet i 2000 og går via min eiendom til offentlig tilkoblingspunkt i Stemveien. Ref. tinglyst dokument

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Beskrivelse

Original parkett - som er sprekk i. Pipen i hovedetasje - misfarging. Har tatt dette opp med brannvesen da de var på befaring og de sa det ikke var problem. Ytterdør i bi-inngang: Det er glippe mellom dør og karm. En eller flere av de løse/avtagbare vindussprossene burde vært skiftet pga delvis ødelagt/råtnet, men er ikke mulig å få tak i akkurat slike og derfor ikke skiftet.

Tilleggs kommentar

I koffertloftet er utluftingen fra badet ikke lagt ut over tak, eller mulig det var gjort det da huset ble bygd, men forrige eier endret dette og ligger i koffertloftet med "hette" på. Det kan medføre at det kan komme litt "kloakkluft" på badet - tror det er avhengig av vær/luftrykk. Takstmann sa dette ville bli kommentert i hans rapport, men oppfattet at det greit slik det var gjort den gangen og ikke noe jeg skal/trenger å gjøre noe med

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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.

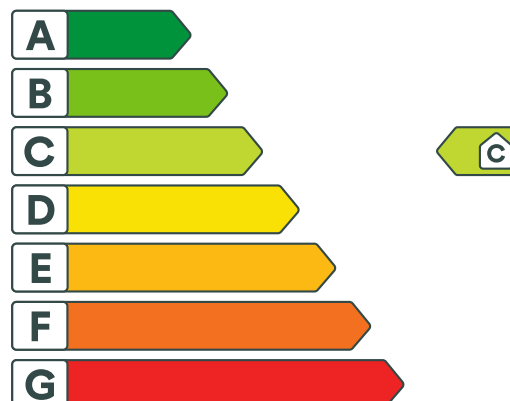
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Live Merete Marjala	5d4f5e92137ab4a989055	19.05.2026	Signer authenticated by
Solheim	ac2d63e028a5db049c5	14:36:04 UTC	One time code

Document reference: 22-0049/26

- 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>



Adresse Storabergvegen 11, 4050 SOLA	
Dato for energimerking 22.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-273340
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 18432129
Gårdsnummer 33	Bruksnummer 802
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 2001	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 270,0 m²	Oppvarmet bruksareal 270,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
131,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
121,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år
33 792 kWh



Storabergvegen 11, 4050 SOLA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Storabergvegen 11, 4050 SOLA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Storabergvegen 11, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 33/802/0/0

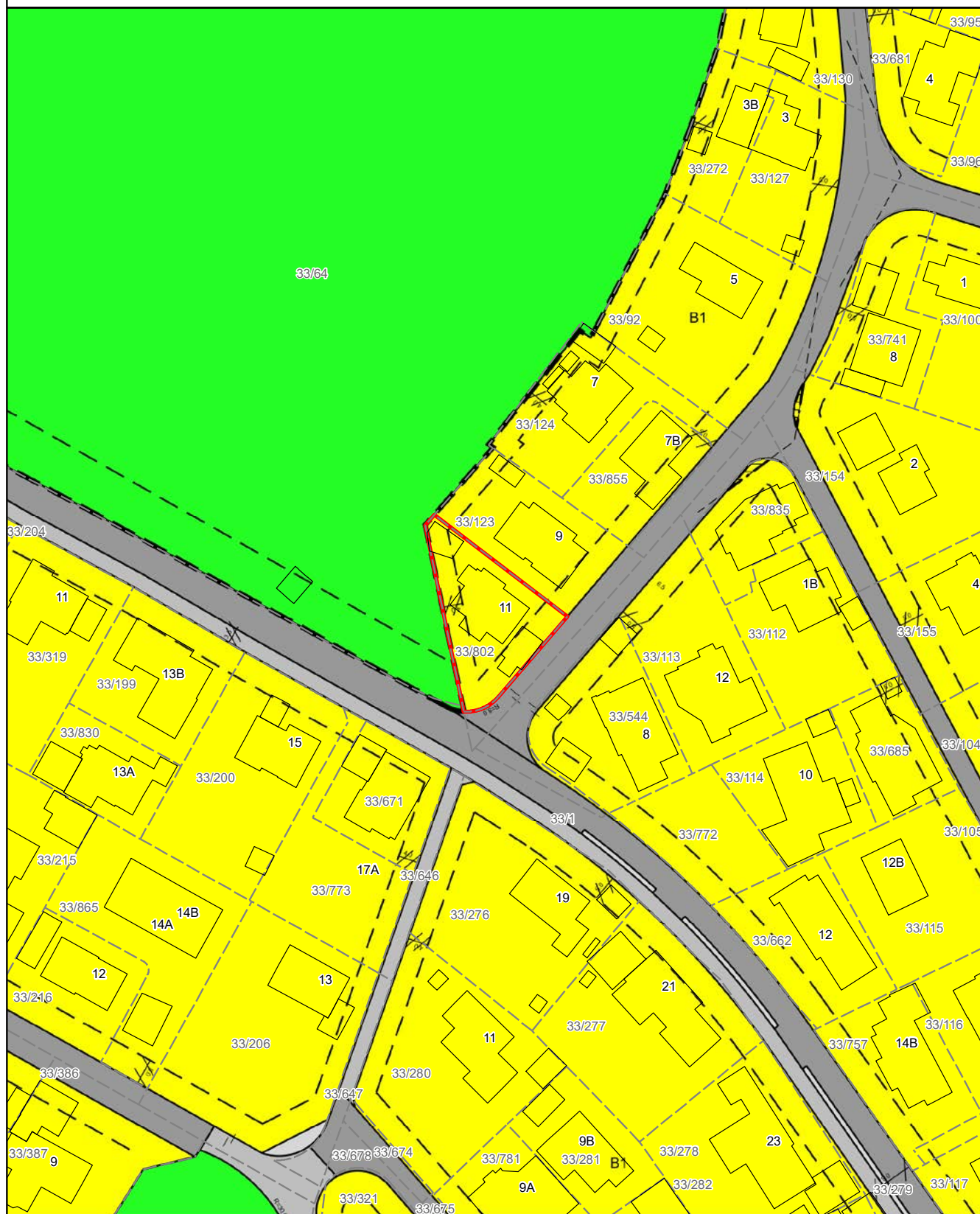
Dato: 2026-05-06

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0464

Ikrafttredelsesdato: 23.9.2010

Sola
kommune



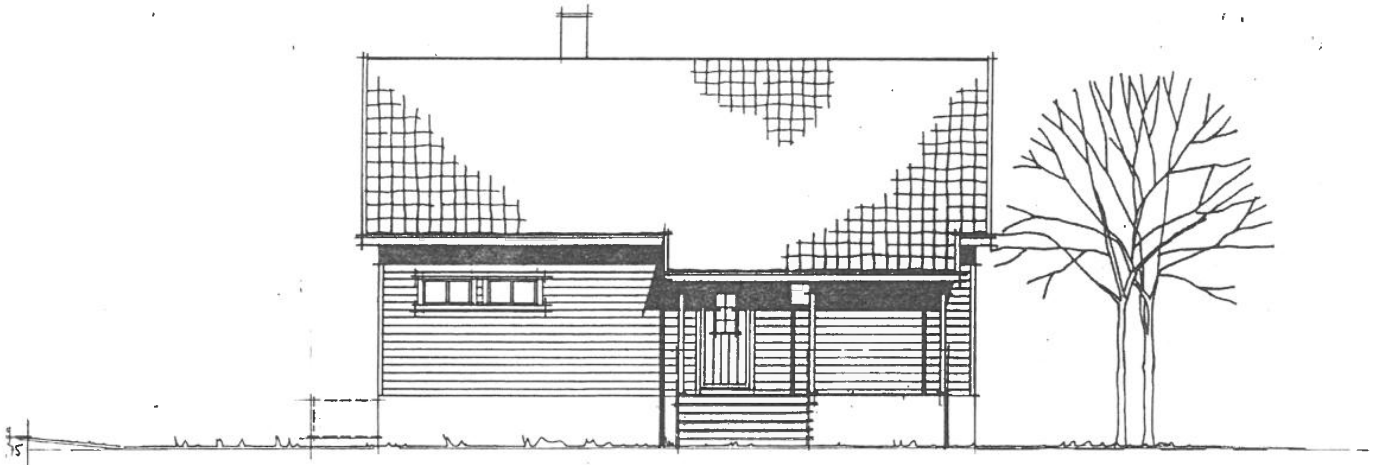
Grunnkart

Adresse: Storabergvegen 11, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 33/802/0/0
Dato: 2026-05-06
Målestokk: 1:1,000

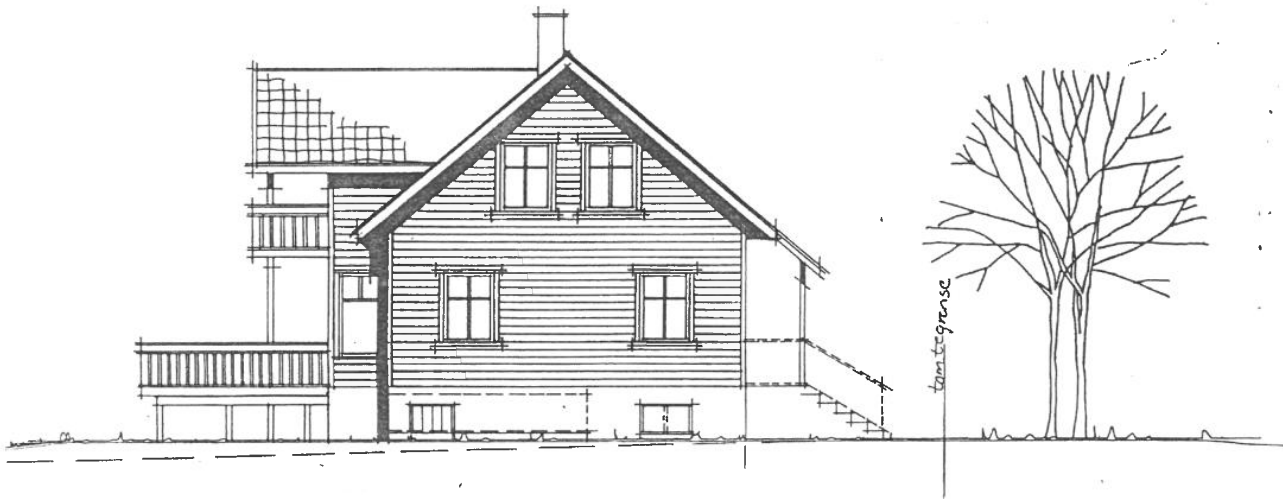


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)





FASADE MOT: NØRD-ØST



FASADE MOT: SØR-ØST

SPESIALKONTAKTTEKNIKER ETAT	
28 FEB. 2000	
SB	

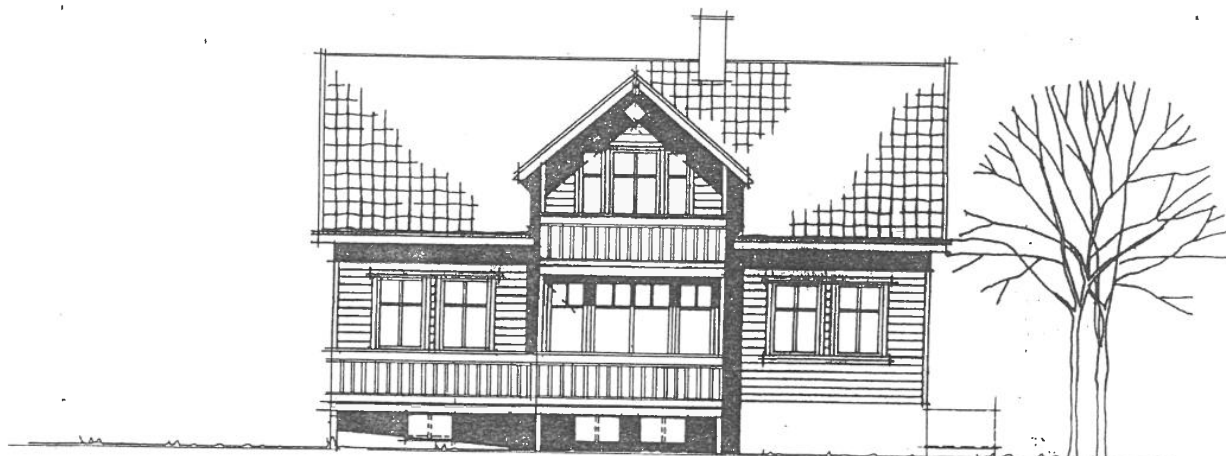
DT

	BRA (Bruksareal)	BA (Beregnet areal)	TEGN.	DATE	BYGGERE
ELLER UNDERETG.	M ²	M ²		15/2-00	TANIA SEBØ OG RONNY NYGAARD
TG.	M ²	M ²			
TG. LOFT	M ²	M ²	REV.	REV.	BYGGEPLASS STORBERGVN. 9
M	M ²	M ²	REV.	REV.	KOMMUNE SOLA

TEAM BYGG

SANDNES Osløgt. 4B Tlf. 51 62 38 82
BRYNE Storgt. 35 Tlf. 51 48 00 04

ALL F RETTIGHETER TIL DENNE TEGNING TILHØRER TEAM BYGG



FASADE MOT: SØR-VEST



FASADE MOT: NORD-VEST

SOLA KUMMATEKNISK ETAP	
Dato	Signert
28 FEB. 2000	
Ansø	St

01

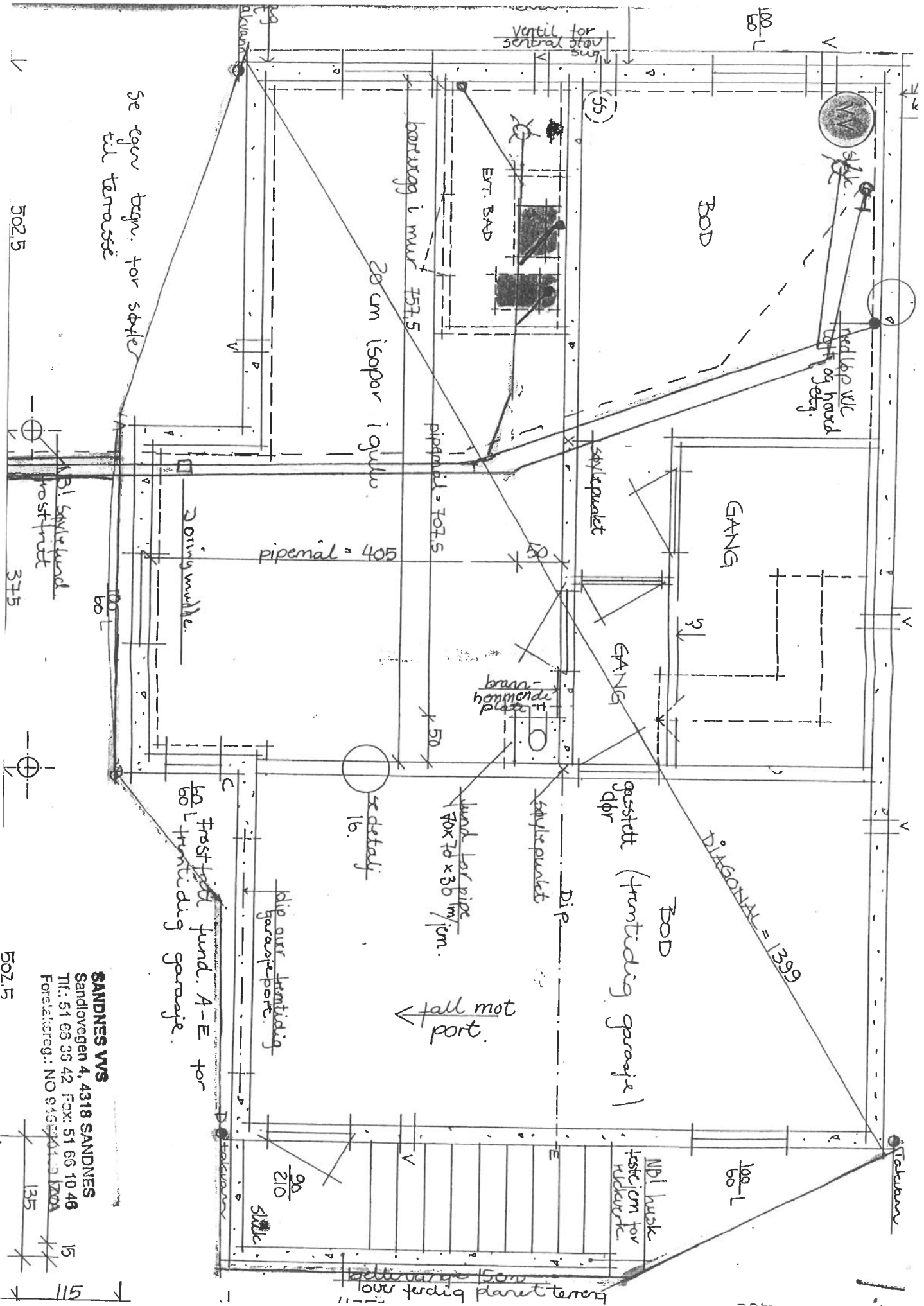
	BRA (Bruksareal)	BA (Beregnet areal)	TEGN.	DATE	BYGGERE
JELLEVUNDERETG.	M ²	M ²		15/2-00	TANJA GEBØ OG RONNY NYGAARD
ETG.	M ²	M ²			
ETG./LOFT	M ²	M ²	REV.	REV.	BYGGEPLASS STORBERGVN. 9.
UM	M ²	M ²	REV.	REV.	KOMMUNE SOLA

FA (Bruksareal) 127

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNING TILHØRER TEAM BYGG

TEAM BYGG

SANDNES Oalsgt. 48 TH. 51 82 38 82
BRYNE Stenst. 35 TH. 51 48 00 02



Se egen tegn. for skole til terrasse

B1. Søylepund

rostfritt

16. detalj

pipe over framtiding garageport

100 L

MDI husk

festicim for ruderakt

helt vann 15cm over ferdig planert terreng

502.5

375

502.5

135

15

115

SANDNES WS
 Sandlovsvegen 4, 4318 SANDNES
 Tlf.: 51 66 35 42 Fax: 51 66 10 48
 Foretaksreg.: NO 913 9101 2 12004

Tinglysning av rør for kloakk og overvann

Bestemmelsen gjelder gnr 33, bnr 802 og gnr 33, bnr 123 i Sola kommune. Samme tekst er tinglyst i begge eiendommene. Tinglysningen omhandler situasjonsbeskrivelse, tilkobling og ansvar for felles rør for kloakk og overvann.

Situasjonsbeskrivelse og tilkobling:

Gammel kloakk er byttet ut med nytt kloakkrør og overvannsrør sommer 2000. Disse rørene er lagt 0,5 meter fra grunnmur mot vest og sør for bolig på gnr 33, bnr 802, mellom tilkobling til inspeksjonskumme på gnr 33 bnr 123 via tilhørende inspeksjonsrør sør for bolig på gnr 33 bnr 802 til offentlig tilkoblingspunkt i Stemveien.

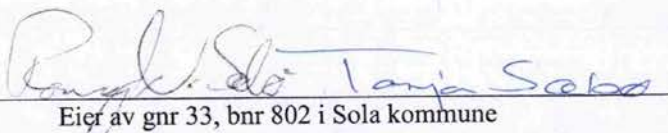
Dimensjoner: Overvannsrør er 125 mm P.P.rør. Kloakkrør er 110 mm PVCrør.

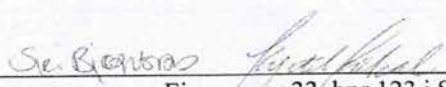
Ansvar:

Eier av gnr 33 bnr 123 har ansvar for rørledning fra forgreiningspunkt til tomtegrensen mellom de to eiendommene. Eier av gnr 33 bnr 802 og eier av gnr 33 bnr 123 har felles ansvar (50/50) for rørledning fra forgreiningspunkt og til offentlig tilkoblingspunkt.

Arbeid på rørledningene skal avtales med eierne av de to eiendommene og godkjennes på forhånd. Kostnader og eget arbeid skal deles i forhold til ansvar. Arbeidet skal avsluttes innen avtalt tid og berørte områder skal være tilbakeført til den stand de var før arbeidene startet.

Behov for tiltak varsles gjensidig uten opphold, og tiltak skal i verksettes innen rimelig tid.

Sola 14/3-03 
Sted/dato Eier av gnr 33, bnr 802 i Sola kommune

Sola 14/3-03 
Sted/dato Eier av gnr 33, bnr 123 i Sola kommune

Rett kopi bekreftes
Eiendomsmegler 



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

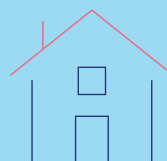
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0049/26

Adresse: Storabergvegen 11, 4050 SOLA, gnr. 33, bnr. 802
i Sola kommune.

Kontaktperson: Aina Trovåg

Tlf: 988 09 072

Epost: at@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/