

Kløvervegen 24

SOLA

notar



Prisantydning Kr. 6 750 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 218/279 kvm
Megler Espen Øverås Tlf 484 34 848

NOTAR.NO

notar



Kløvervegen 24

Innholdsrik enebolig på Sola - med omkransende og usjenert tomt

Adresse	Kløvervegen 24 4050 SOLA
Prisantydning	Kr 6 750 000,-
Omkostninger	Kr 187 740,-
Totalpris	Kr 6 937 740,-
BRA-i/BRA Total	218/279 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970
Soverom	3 (4 på loft er ikke godkjent)

Velkommen til Kløvervegen 24. Boligen, oppført i 1970, og har en innholdsrik planløsning. Utover 3 godkjente soverom i hovedetasjen - er loft innredet med 4 sov, ikke godkjent. Den holder en gjennomgående nøktern standard fra oppføringstidspunkt, og modernisering derfor påregnes. Nå har du likevel muligheten til å få deg familieboligen med den store tomten som du alltid har drømt om.

Boligen, oppført i 1970, og har en innholdsrik planløsning. Utover 3 godkjente soverom i hovedetasjen - er loft innredet med 4 sov, ikke godkjent.

Den holder en gjennomgående nøktern standard fra oppføringstidspunkt, og modernisering derfor påregnes. Nå har du likevel muligheten til å få deg familieboligen med den store tomten som du alltid har drømt om.

Tomten taler for seg selv - både i forhold til størrelse og ulike soner. Her er det god plass til både store og små. Stort gårdsrom ved inngangsparti, og tilhørende garasje.

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Espen Øverås

Eiendomsmegler / Partner
484 34 848 / eo@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Plantegning	27
Vedlegg	31
Budgivning	89

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:

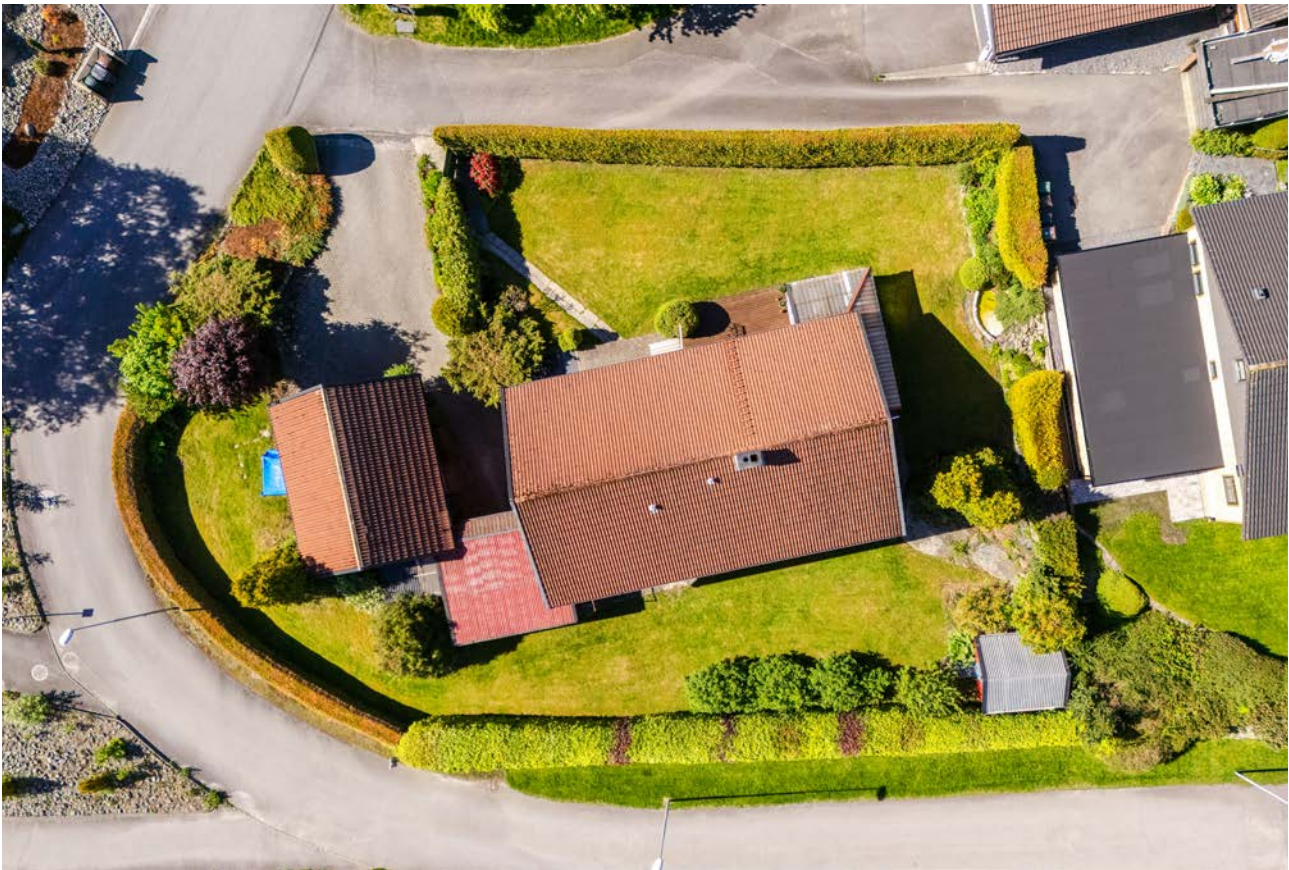
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









Stue





Kjøkken





Bad



Toalett



Soverom



Loftstue (Etasjen er ikke omsøkt bruksendret til rom for varig opphold)

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Kløvervegen 24 ligger har en etterspurt beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde, sentralt på Sola.

I umiddelbar nærhet til boligen finner man mange fasiliteter og servicetilbud.

Gangavstand har man til både barnehager, skoler og mye mer.

I nærmiljøet finnes stort idrettsanlegg med fotballbaner, innendørs treningshaller, turnhaller, håndballhaller, svømmehall og opplyst tursti.

Golfbaner i umiddelbar nærhet både på Sola/Forus og Bærheim.

Veien er også kort til sentrumskjernen av Sola.

Her finner man det meste av det man måtte trenge i hverdagen.

Fine turmuligheter i nærmiljøet, og med en rekke strender i kort avstand fra eiendommen.

Enkel adkomst rundt i regionen, med gode kollektive forbindelser til både Stavanger, Sandnes, universitetet og Forus.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kløvervegen 24, 4050 SOLA

OPPDRAGSNUMMER

12-0117/26

SELGER

Einar Livastøl's Bo
v/ Gunnar Livastøl

MATRIKSEL

Gårdsnummer 33, bruksnummer 349, , ideell andel 1/1.
i Sola kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

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 976 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Bebygd. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, støpt platting og trapp.

Det gjøres oppmerksom på at hekk og buet hjørne av hagen ser ut til å være opparbeidet noe utover faktisk tomtegrensen og inn på kommunalt eiet eiendom. (bnr 284)

Tomtegrensene er markert som usikre. Se vedlagt ortofoto i salgsoppgaven.

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.03.2026. utført av Helge Revheim.

BYGGEÅR

1970

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1970.

Bygningen har en grunnmur av betong med en pusset overflate på synlige steder, og det er forstøtningsmurer av betong. Byggegrunnen er ukjent.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, utvendig kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Etasjeskillene er konstruert som trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med enkle og 2-lags glass, samt en hovedytterdør og balkongdører i teak.

Balkonger og terrasser er oppført i trekonstruksjon, og utvendige trapper er i betong.

Garasjen er oppført med betonggulv, grunnmur i betongblokker og yttervegger i trekonstruksjon. Taket er et saltak med takstoler i tre, tekket med sutaksplater, strølekter og takstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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

· Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

· Det er avvik:

Det er stedvis mager overflatebehandling. Musebånd i nedre kant bak kledning ble ikke registrert.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

· Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

- Utvendig - Dører

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.

· Det er avvik:

Balkongdørene mangler lås, noe som kan redusere sikkerheten og brukervennligheten.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av terrassen er innglasset. Det er sprukket glass i vinduet ved døren. Glass og rammer viser tegn til slitasje.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er avvik:

Innvendige overflater har stedvis slitasje.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering i soverom og kjøkken i hovedetasjen ble det registrert høydeforskjeller på 0-10 mm på total planhet.

I to soverom i 2. etasje ble det registrert høydeforskjeller på 0-18 mm på total planhet.

Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Til orientering var boligen møblert på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt fullstendige målinger i alle områder på grunn av møblering, og det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom Under Tereng

Avvik: · Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er avvik:

Det er montert rekkverkslister på veggene. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikring.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller sluk.

- Kjøkken - 1. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: · Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har synlig slitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

· Det er irr på rør.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

· Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

· Grunnmuren har sprekke-dannelser.

· Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Tomten ligger i et skrånende terreng, men det er observert områder med dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren, noe som gir mulighet for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Det er avvik:

Støpejernsrørene har oppnådd forventet brukstid. Det tas forbehold om at bygningsdelen er skjult, noe som medfører usikkerhet om tilstanden.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: · Det er avvik:

Septiktanken er ikke i bruk og er fortsatt nedgravd på tomten.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

· Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

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

· Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Isolasjonen langs takfoten hindrer tilstrekkelig lufting, noe som kan føre til redusert ventilasjon i takkonstruksjonen.

- Våtrom - KJELLER > VASKEROM - Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: · Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Oljefyren må fjernes i henhold til gjeldende forskrifter, det ikke har vært utført service på anlegget de senere år.

- Tomteforhold - Forstøtningsmur

Avvik: · Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

· Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - KJELLER > VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Det ser ut til å være nedgravd oljetank. Ser ventilasjonsrør og påfylling, klarte ikke å åpne påfyllingslokket. Vet ikke

når denne ble brukt sist. Må ellers vise til tilstandsrapport.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til bolig, friområde, idrettsanlegg, anlegg for idrett og sport, offentlig bebyggelse, fortau.

Eiendommen følger reguleringsplan Reguleringsplan for Varden-Stemområdet (plan-ID 0464) og Nordre del av Skadbergvegen-kryss ved Åsenvegen (plan-ID 0356). Hoveddelen av eiendommen er regulert til boliger, med et mindre delareal regulert til felles avkjørsel og kjørevei. 23.09.2010

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sola 2023-2040, ikrafttredelse 28.09.2023. Et delareal på 975.44 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse.

Det er flere pågående planarbeider i nærheten av eiendommen. Dette inkluderer Områderegulering Skadberg nord (plan-ID 202206), Detaljreguleringsplan G/S-anlegg i Åsenvegen/Skadbergveien til Sandesletta (plan-ID 202403), og Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum (plan-ID 202409). Alle disse planene har status som 'Planlegging igangsatt'.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone HT30, som innebærer byggeforbud knyttet til samferdselsobjekt.

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 vedfyrt.

Det har tidligere vært oljefyr nyttet i boligen.

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin.

Oljetank må fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles plomberes.

Selgere er ikke kjent med at det er foretatt sanering eller tømning av denne.

Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og carport.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 10.09.1970 ifølge Sola kommune

Boligen er senere blitt om-påbygget over flere omganger.

Tilbygg på 70-tallet viser blant annet utvidelse av stue.

Tegninger av garasje er datert 16.05.83, og tilbygg mellom hus og garasje er datert 18.10.85.

Det foreligger ikke tegninger eller godkjente tegninger for hagestue.

Bod bak garasje og hagebod er heller ikke omsøkt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest for noen av de nevnte tiltak.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd.

I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

Loft er innredet, men ikke omsøkt og godkjent til varig opphold, samt at kjeller er godkjent som boder, disp rom, brensel, vaskerom m.m

Det er også endringer på fasade, vedr i stue m.m. Se vedlagte tegninger.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom).

Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig.

Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

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

Loft:

BRA-i 38 kvm: Uinnredet loft og 4 soverom

1. Etasje:

BRA-i 104 kvm: Kontor med trapp, bad, stue, kjøkken, toalettrom, gang m/trapp og 2 soverom

BRA-b 10 kvm: Innglasset balkong

TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 76 kvm: Entré, arbeidsrom, hobbyrom, hall m/trapp, bod, kjellerstue og vaskerom

BRA-e 9 kvm: Utvendig bod

Garasje:

Etasje:

BRA-e 42 kvm: Garasje

Loft:

BRA-e: Uinnredet loft

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet i første etasje har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer består av kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad i første etasje er utstyrt med servant og toalett. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Toalettrom

Det er et toalettrom i første etasje med adkomst fra gangen.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater, betong og strie.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Det er periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, i tillegg til ventiler i vinduer og vegger.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

- Varmesentral: Det er installert oljefyr.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Følgende medfølger ikke:

Hjørneskap stue, lampe over spisebord stue.

Lampe på vegg samme type som over spisebord.

Spisebord stue og kjøkken med stoler.

Sofa. Vitrineskap og bokhylle stue.

Øvrige innbo og løsøre i boligen overtas slik eiendommen fremstår under visning.

AREALER

BRA - i: 218 m²

BRA - e: 51 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 279 m²

TBA: 15 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 76 m² Entré, arbeidsrom, hobbyrom, hall m/trapp, bod, kjellerstue og vaskerom

BRA-e: 9 m² Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 104 m² Kontor med trapp, bad, stue, kjøkken, toalettrom, gang m/trapp og 2 soverom

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 38 m² Uinnredet loft og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Enebolig med 2 etasjer og kjeller. Eksternt areal i kjeller er utvendig bod

Det foreligger originale byggetegninger for bolig og garasjen. I kjeller så er kjellerstue godkjent som disponibelt rom.

Omdisponering er søknads pliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Innglassing av terrasse eller balkong er i de fleste tilfeller søknadspliktig. Det regnes som en fasadeendring som endrer bygningens karakter, eller et tilbygg. På garasjebygning er det påbygd en bod, dette kan være søknadspliktig uten at dette er omsøkt, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

Garasje

Garasje med utvendig bod (6m²) og uinnredet loft. Carport mellom boligen og garasjen er åpent areal og er ikke medtatt i arealoppstilling.

I kjeller så er kjellerstue godkjent som disponibelt rom. Omdisponering er søknads pliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Å

endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. For at rommet skal være godkjent

med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Innglassing av terrasse eller balkong er i de fleste tilfeller søknadspliktig. Det

regnes som en fasadeendring som endrer bygningens karakter, eller et tilbygg.

På garasjebygning er det påbygd en bod, dette kan være søknadspliktig uten at dette er omsøkt, men ikke nødvendigvis. Det

anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 324,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fordeles på tolv terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 600 035,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Vi har ikke fått tilgang på formuesverdi fra Altinn.

Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om denne kan være mangelfull eller feil.

OMKOSTNINGER

kr. 6 750 000,- (Prisantydning)

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

kr. 168 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 187 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 937 740,- (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:

1124/33/349:

03.10.1970 - Dokumentnr: 5219 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

29.07.1967 - Dokumentnr: 304335 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:33 Bnr:284

02.11.1971 - Dokumentnr: 6181 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1124 Gnr:33 Bnr:494

02.11.1971 - Dokumentnr: 6181 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:33 Bnr:349

1124/33/494:

03.10.1970 - Dokumentnr: 5219 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

29.07.1967 - Dokumentnr: 304335 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:33 Bnr:284

02.11.1971 - Dokumentnr: 6181 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1124 Gnr:33 Bnr:494

02.11.1971 - Dokumentnr: 6181 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:33 Bnr:349

GRUNNBOKSDATO

11.05.2026

FORSIKRINGSSLSKAP

If

POLISENUMMER

8814933

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Utvask:

Eiendommen vil ikke bli ytterligere vasket ut, enn slik den fremstår under visning.

Plantegninger:

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.

I følge selger kan det være Parafin/Oljetank i hagen. Selger har ikke kjennskap til tilstanden.

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.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

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

02.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Espen Øverås, Eiendomsmegler / Partner
Epost: eo@notar.no
Mobil: 484 34 848

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 12 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 18 900,-	(inkl. mva.)
Notar Boost	kr. 9 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 0,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr. 0,-	(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 rettshjelpsforsikring 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 Rygja Takst AS v/ Helge Revheim datert 28.05.2026, selgers egenerklæring datert 15.05.2026, energiattest, reguleringsplankart, grunnkart som 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.

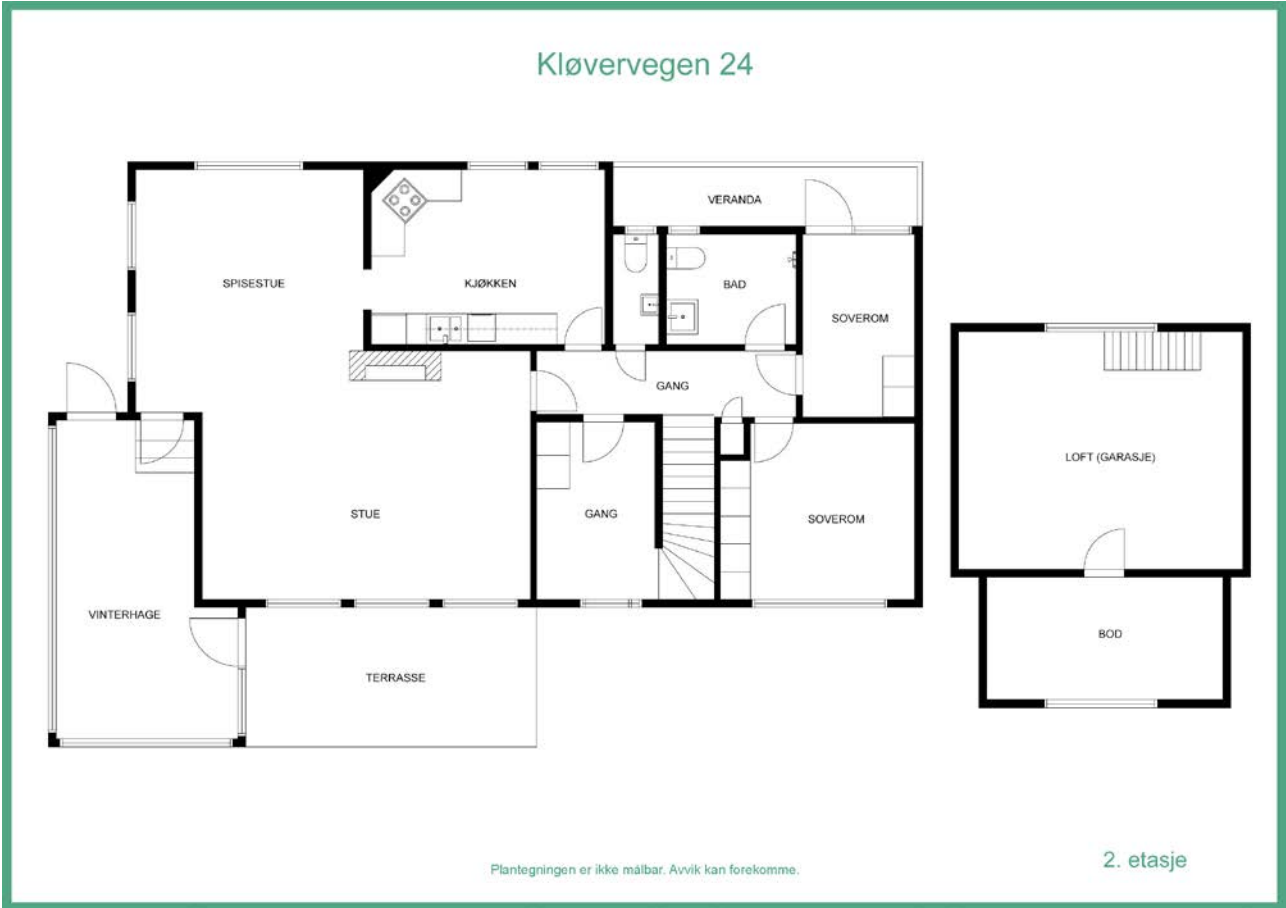
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger 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.

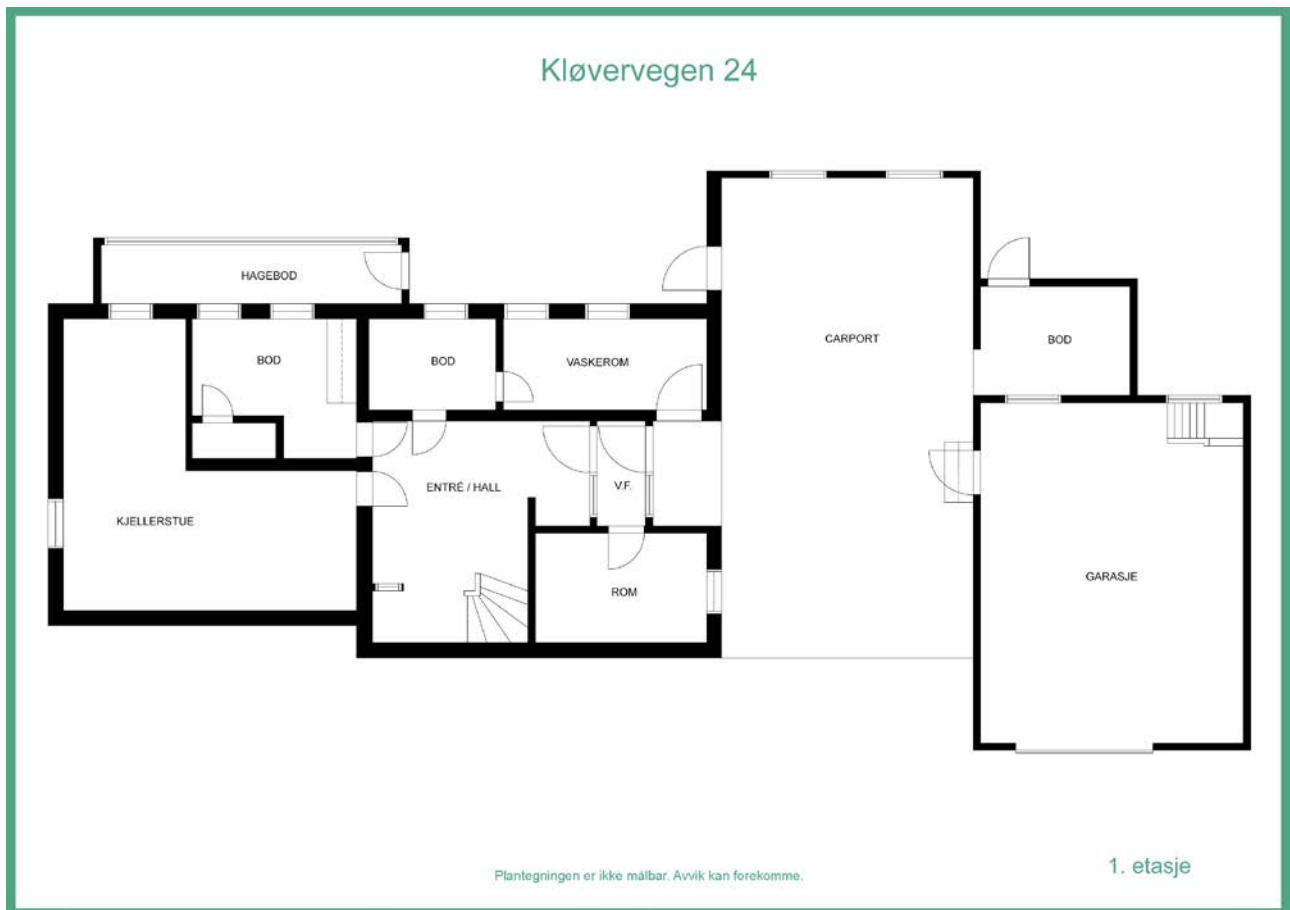
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

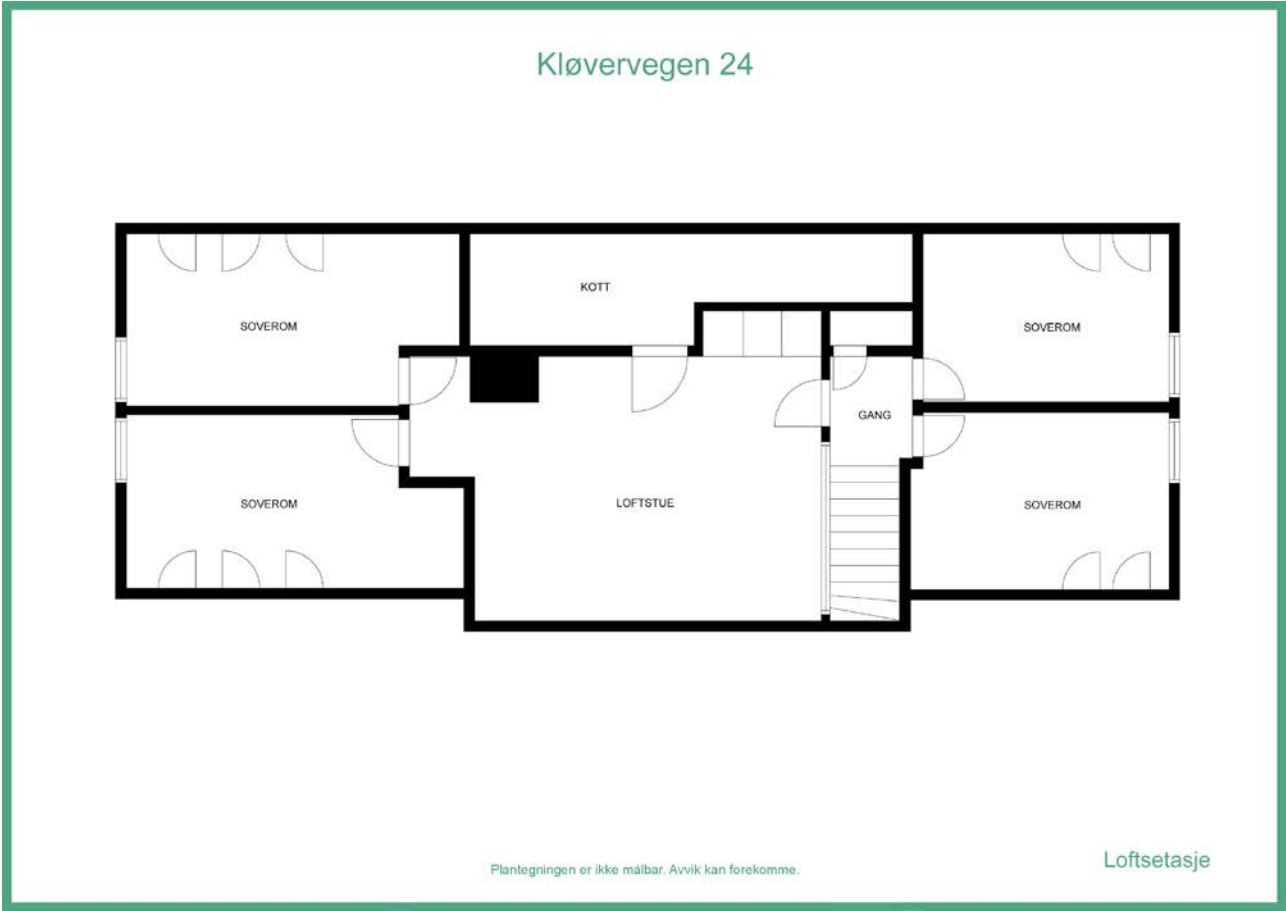
Plantegning



Plantegning (Ikke omsøkt til varig opphold)



Plantegning (Ikke omsøkt til varig opphold)



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

KLØVERVEGEN 24

Tilstandsrapport utført av Rygja Takst AS v/ Helge Revheim datert 28.05.2026, selgers egenerklæring datert 15.05.2026, energiattest, reguleringsplankart, tegninger, grunnkart som 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
 Kløvervegen 24, 4050 SOLA
 SOLA kommune
 # gnr. 33, bnr. 349

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 11386-1426

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VN2014

Autorisert foretak: Rygja Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Helge Revheim



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig



Helge Revheim

Uavhengig Takstingeniør

helge@rygja.no

944 50 553



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Eneboligen har en alder på 46 år og det er bygningsdeler fra byggeår som det etter hvert må påregnes vil ha behov for kommende vedlikehold og oppgradering. Boligen er oppført med grunnmur i betong som synlige steder har en pusset overflate. Konstruksjon over grunnmur er i tre som utvendig er kledd med trekledning, taket er oppført i trekonstruksjon som utvendig er tekket med betongtakstein. Innvendig er det flater med tapet og panel på veggene, belegg, tepper, fliser, gulvbord og parkett på gulv. Boligen framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal aldersslitasje på bygningsdeler. Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde eller om bygningsmyndighet vil kunne godkjenne endringene. Det er påregnelig med kommende vedlikehold på bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner og nedløp er i plast

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med enkle og 2-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør og balkongdører.

Balkong og terrasser er oppført i trekonstruksjon

Utvendige trapper er i betongkonstruksjon

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke. Gulvet er av furu og er av betong.

Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i yttervegg i kjellerstuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18. Boligen har malt tretrapper mellom etasjene. Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og toalett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i veggen mellom badet og soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom Inn fra gangen i 1. etasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Det er periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, i tillegg til ventiler i vinduer og vegger.

Det er installert oljefyr. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg er fra byggeår

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1970. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betong. Terrenget rundt boligen er lett skrånende. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av ukjent type og fra 1970. Tanken er ikke i bruk og er ikke fjernet. Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1970.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger originale byggetegninger for bolig og garasjen. I kjeller så er kjellerstue godkjent som disponibelt rom.

Omdisponering er søknads pliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Innglassing av terrasse eller balkong er i de fleste tilfeller søknadspliktig. Det regnes som en fasadeendring som endrer bygningens karakter, eller et tilbygg.

På garasjebygning er det påbygd en bod, dette kan være søknadspliktig uten at dette er omsøkt, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

Garasje

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

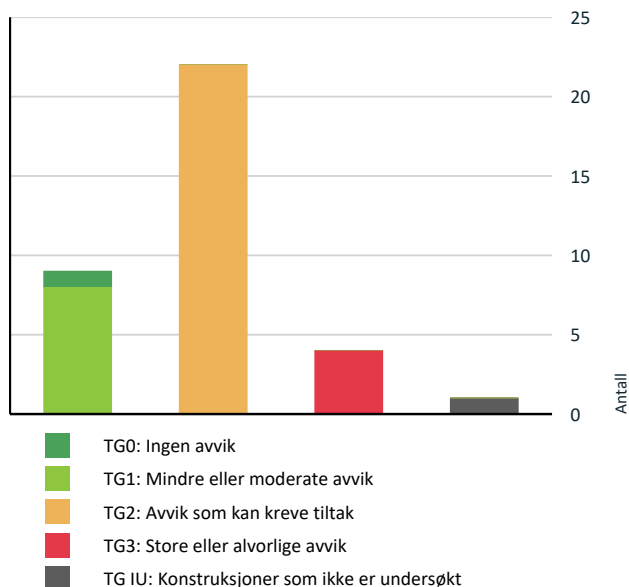
I kjeller så er kjellerstue godkjent som disponibelt rom.

Omdisponering er søknads pliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Innglassing av terrasse eller balkong er i de fleste tilfeller søknadspliktig. Det regnes som en fasadeendring som endrer bygningens karakter, eller et tilbygg.

På garasjebygning er det påbygd en bod, dette kan være søknadspliktig uten at dette er omsøkt, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

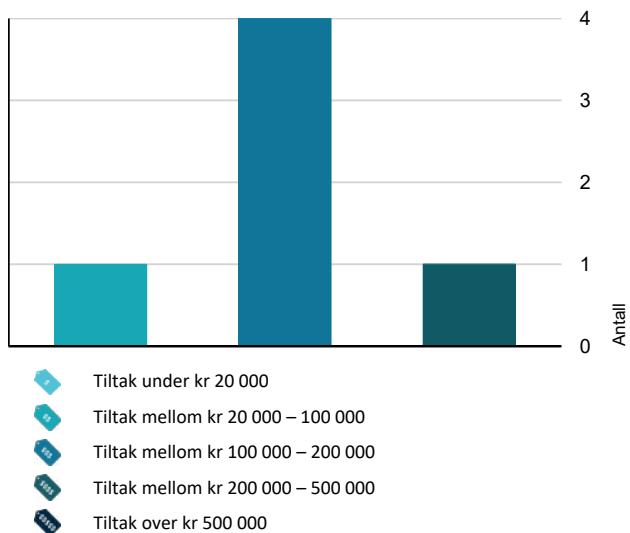
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Oppdraget er utført av en uavhengig og serifisert takstingeniør fra Norsk takst. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Takstingeniøren gir et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Dette kan også gis på tilstandsgrad 2 men er ikke et krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og vurderes derfor på hvert enkelt punkt. Rombeskrivelser er basert på bruk ved inspeksjonstidspunktet, selv om de ikke oppfyller krav i forskrift. Utbedringskostnadene er et forsiktig estimat basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Estimater er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Isolasjonen langs takfoten hindrer tilstrekkelig lufting, noe som kan føre til redusert ventilasjon i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Oljefyren må fjernes i henhold til gjeldende forskrifter, det ikke har vært utført service på anlegget de senere år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er avvik:

Det er stedvis mager overflatebehandling. Musebånd i nedre kant bak kledning ble ikke registrert.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Balkongdørene mangler lås, noe som kan redusere sikkerheten og brukervennligheten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av terrassen er innglasset. Det er sprukket glass i vinduet ved døren. Glass og rammer viser tegn til slitasje.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige overflater har stedvis slitasje.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering i soverom og kjøkken i hovedetasjen ble det registrert høydeforskjeller på 0-10 mm på total planhet.

I to soverom i 2. etasje ble det registrert høydeforskjeller på 0-18 mm på total planhet.

Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Til orientering var boligen møblert på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt fullstendige målinger i alle områder på grunn av møblering, og det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

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

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Innsiden av grunnmuren har misfarging.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Tomten ligger i et skrånende terreng, men det er observert områder med dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren, noe som gir mulighet for større vannansamlinger.

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

Det er avvik:

Støpejernsrørene har oppnådd forventet brukstid. Det tas forbehold om at bygningsdelen er skjult, noe som medfører usikkerhet om tilstanden.

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Septiktanken er ikke i bruk og er fortsatt nedgravd på tomten.

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

Det er avvik:

Det er montert rekkverkslister på veggene. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikring.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller sluk.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har synlig slitasje.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Enebolig

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da det kan foreligge skjulte skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer og følgeskader, ettersom både takteking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.



Betongtakstein



Taktekking har mose

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er i plast

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for snø- og isras som kan medføre skade på personer eller eiendom. Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er stedvis mager overflatebehandling. Musebånd i nedre kant bak kledning ble ikke registrert.

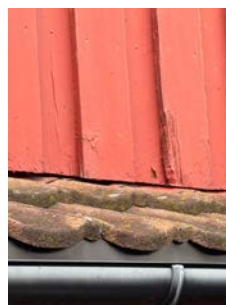
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling og utskifting av råteskadet kledning for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Musebånd bør monteres i nedre kant bak kledning for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på byggets bærekonstruksjon.



Utvendig kledning har stedvis slitasje



Utvendig kledning har spredt råte



Kledning har slitasje og spredt råte

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjon på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Isolasjonen langs takfoten hindrer tilstrekkelig lufting, noe som kan føre til redusert ventilasjon i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjonen langs takfoten bør justeres eller fjernes der den hindrer lufting, slik at tilstrekkelig ventilasjon sikres i takkonstruksjonen. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen som følge av utilstrekkelig ventilasjon. Kostnadsestimatet er beregnet for videre kontroll og lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med enkle og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer bør justeres og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse av treverket.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader, redusert energieffektivitet og økt risiko for råte og varmetap.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Det er enkle vinduer i boligen



Vinduer har slitasje



Vinduer med enkle glass er knust



Vinduer med slitasje

Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og balkongdører.

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.
- Det er avvik:

Balkongdørene mangler lås, noe som kan redusere sikkerheten og brukervennligheten.

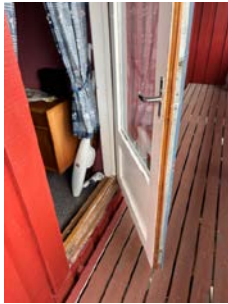
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Tiltak:

Balkongdørene bør utstyres med lås for å øke sikkerheten og brukervennligheten. Manglende lås medfører risiko for innbrudd og redusert trygghet for beboerne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Dører har slitasje



Dører har slitasje



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og terrasser er oppført i trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av terrassen er innglasset. Det er sprukket glass i vinduet ved døren. Glass og rammer viser tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utskifting av sprukket glass og eventuelt utbedring eller utskifting av slitte glassrammer for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for personskade eller vanninntrenging. Vedlikehold av værslitt og oppsprukket trevirke bør utføres for å forlenge levetiden på konstruksjonen og unngå råteskader.

Tilstandsrapport



Terrasse ut av stuen er innglasset



Terrasse ut av stuen er innglasset



Terrasse ut av stuen er innglasset

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er i betongkonstruksjon

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med slitasje bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til økt behov for vedlikehold og redusert levetid på overflatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Ved enkel nivellering i soverom og kjøkken i hovedetasjen ble det registrert høydeforskjeller på 0–10 mm på total planhet.

I to soverom i 2. etasje ble det registrert høydeforskjeller på 0–18 mm på total planhet.

Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Til orientering var boligen møblert på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt fullstendige målinger i alle områder på grunn av møblering, og det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilfredsstillende planhet ved eventuell legging av nytt gulv, bør det utføres avretting av gulvene i de aktuelle rommene. Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det medføre problemer med montering av nytt gulv, redusert komfort og økt slitasje på gulvbelegg. Det anbefales å foreta ytterligere målinger etter at rommene er tømt for møbler, for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller behov for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer av røyk og gasser til boligen. bygningsdelen kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid pga alder.



Peis med innsats

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i yttervegg i kjellerstuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og sørge for god ventilasjon i kjellerstuen for å redusere risikoen for muggvekst og skader på materialene. Vedvarende høyt fuktnivå kan over tid føre til soppdannelse, luktproblemer og forringelse av konstruksjonen. Videre undersøkelser og eventuelle tiltak for å redusere fukt bør vurderes for å unngå fremtidige skader.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapper mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres nødvendige justeringer eller utbedringer på de aktuelle dørene for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad med belegg på gulv og vegger



Bad med belegg på gulv og vegger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert rekkverkslister på veggene. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkslister på veggene bør vurderes fjernet eller tilpasses for å sikre at de ikke hindrer tett utførelse av våtromsbelegget. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikring, noe som øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 20.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Plastsluk



Plastsluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og toalett

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l veggen mellom badet og soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

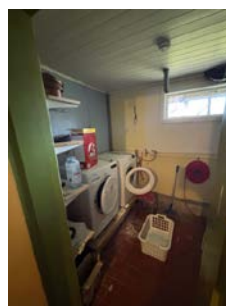
- Andre tiltak:
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav til våtsone. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom med fliser på gulv og murvegg, sluk fra byggeår



Vaskerom med fliser på gulv og murvegg, sluk fra byggeår

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å sikre funksjonalitet og estetikk. Videre slitasje kan føre til redusert brukervennlighet og økt behov for vedlikehold.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom inn fra gangen i 1. etasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, må det påregnes at skader kan oppstå plutselig, og utskiftning av vannrør bør vurderes for å unngå vannskader.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Alder på avløp er ukjent.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, i tillegg til ventiler i vinduer og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres slik at alle rom får tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert oljefyr.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Oljefyren må fjernes i henhold til gjeldende forskrifter, det ikke har vært utført service på anlegget de senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oljefyren må fjernes i henhold til gjeldende forskrifter for å unngå brudd på regelverk og potensiell forurensning. Manglende service på anlegget øker risikoen for driftstans, ineffektiv oppvarming og mulige sikkerhetsproblemer. Det anbefales å gjennomføre service dersom anlegget fortsatt er i bruk frem til fjerning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er oljefyr i kjelleren.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg er fra byggeår

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.

1970

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Selger har ikke bodd i boligen og det foreligger begrenset informasjon om el-anlegg. Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600, basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført periodisk tilsyn av det elektriske anlegget etter byggeår. Det anbefales at elektriske anlegg kontrolleres jevnlig av kvalifisert fagperson, normalt med et intervall på ca.

Tilstandsrapport

5 år, avhengig av anleggets art, alder og bruk. Manglende tilsyn kan medføre økt risiko for feil og redusert elsikkerhet.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600, basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en grundigere elkontroll. Dette vil gi en mer detaljert gjennomgang av anleggets tekniske tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter.



Sikringstavle med skrusikringer



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1970.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og vurderes tiltak for utbedring eller utskifting av drenering og fuktsikring. Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Tilstandsrapport



Det er ikke synlig grunnmursplast over terreng



Det er ikke synlig grunnmursplast over terreng

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfargingen på innsiden av grunnmuren.

Misfarging kan indikere fuktproblemer, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklimate dersom tiltak ikke iverksettes.



Grunnmur har synlige riss

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer av muren for å hindre videre deformasjon og forverring av skadene.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for utglidning, setningskader eller sammenbrudd av muren, noe som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Støttemur har skader

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er lett skrånende.

Vurdering av avvik:

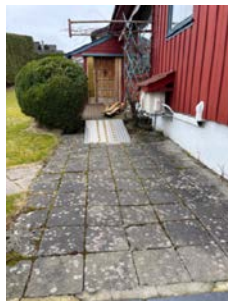
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomten ligger i et skrånende terreng, men det er observert områder med dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren, noe som gir mulighet for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall fra boligen og ut fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringelse av innemiljøet.



Enkelte steder rundt boligen så er terrenget flatt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støpejernsrørene har oppnådd forventet brukstid. Det tas forbehold om at bygningsdelen er skjult, noe som medfører usikkerhet om tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støpejernsrørene bør kontrolleres nærmere av fagperson, og det må påregnes utskifting i overskuelig fremtid da de har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre skader på bygning og eiendom. Skjulte rør gir økt usikkerhet om tilstanden, og risikoen for uforutsette skader er derfor større.

Tilstandsrapport

TO 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og fra 1970. Tanken er ikke i bruk og er ikke fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Septiktanken er ikke i bruk og er fortsatt nedgravd på tomten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne eller sikre septiktanken, da nedgravde tanker som ikke er i bruk kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, for eksempel fare for innsynkning eller forurensning av grunn.

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 bygningsfaglige 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskafe. Håndløper bør monteres i innvendig trappeløp for å bedre sikkerheten og brukervennligheten. Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av utsatt vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje oppført med betonggulv, grunnmur i betongblokker og yttervegger i trekonstruksjon. Taket er bygd som saltak med takstoler i tre, og er tekket med sutakplater, strø lekter og takstein. Det er vindu og dør i tre. Garasjeport er i tre og det er garasjeportåpner. Garasjen framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal alder og bruksslitasje på bygningsdeler.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

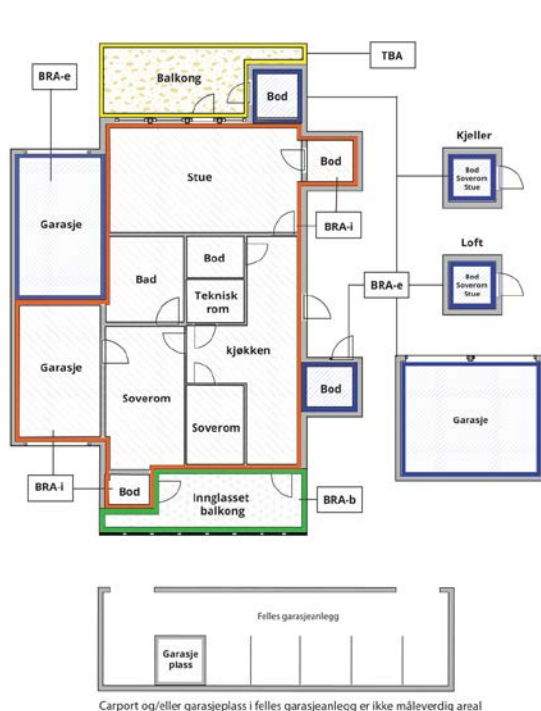
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	38			38	
1. Etasje	104		10	114	15
Kjeller	76	9		85	
SUM	218	9	10		15
SUM BRA	237				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, uinnredet loft		
1. Etasje	Soverom, soverom 2, kontor med trapp, bad, stue, kjøkken, toalettrom, gang m/trapp		Innglasset balkong
Kjeller	Entré, arbeidsrom, hobbyrom, hall m/trapp, bod, kjellerstue, vaskerom	Utvendig bod	

Kommentar

Enebolig med 2 etasjer og kjeller. Eksternt areal i kjeller er utvendig bod

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger originale byggetegninger for bolig og garasjen. I kjeller så er kjellerstue godkjent som disponibelt rom. Omdisponering er søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Innglassing av terrasse eller balkong er i de fleste tilfeller søknadspliktig. Det regnes som en fasadeendring som endrer bygningens karakter, eller et tilbygg. På garasjebygning er det påbygd en bod, dette kan være søknadspliktig uten at dette er omsøkt, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		42		42			42
Loft						31	31
SUM		42				31	73
SUM BRA	42						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Garasje med utvendig bod (6m2) og uinnredet loft. Carport mellom boligen og garasjen er åpent areal og er ikke medtatt i arealoppstilling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjeller så er kjellerstue godkjent som disponibelt rom. Omdisponering er søknads pliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Innglassing av terrasse eller balkong er i de fleste tilfeller søknadspliktig. Det regnes som en fasadeendring som endrer bygningens karakter, eller et tilbygg. På garasjebygning er det påbygd en bod, dette kan være søknadspliktig uten at dette er omsøkt, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Helge Revheim	Takstingeniør
	Gunnbjørn Livastøl	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	33	349		0	976.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kløvervegen 24

Hjemmelshaver

Livastøl Einar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i en blindvei i et etablert boligområde på Sola i Sola kommune. Det er nærhet til barnehage/skole og det er kollektivforbindelser i nærheten og kort vei til butikker og andre servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: @GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk.

Om tomten

Eiendommen ligger i et lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, støpt platting og trapp,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen er et dødsbo og egenerklæring er ikke utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VN2014>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0117/26	
Selger 1 navn	
Gunnar Livastøl	
Gateadresse	
Kløvervegen 24	
Poststed	Postnr
SOLA	4050
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Einar Livastøl
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Gunnar Livastøl
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 12-0117/26

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det ser ut til å være nedgravd oljetank. Ser ventilasjonsrør og påfylling, klarte ikke å åpne påfyllingslokket. Vet ikke når denne ble brukt sist. Må ellers vise til tilstandsrapport.

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
Gunnar Livastøl	c3af02fa8449467ea3c9e ac3a68b97a25dab6f75	15.05.2026 07:41:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0117/26

- 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>

Nabolagsprofil

Kløvervegen 24 - Nabolaget Skadberg - vurdert av 368 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶	Åsenhallen Linje 42, 58, X77	3 min 🚶	0.3 km
✈️	Stavanger Sola	8 min 🚶	
🚶	Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	12 min 🚶	7 km
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 🚶	11.4 km

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	10 min 🚶	0.9 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	17 min 🚶	1.4 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	21 min 🚶	1.8 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	8 min 🚶	0.7 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	12 min 🚶	1 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	6 min 🚶	0.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Sande Gård	13 min 🚶
--------------------	----------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

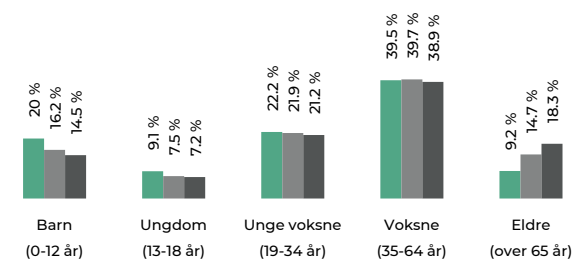
Kvalitet på skolene

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

Sola barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 🚶	0.3 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 95 barn	4 min 🚶	0.4 km
The Childrens House barnehage (1-5 år) 163 barn	6 min 🚶	0.5 km

Dagligvare

Joker Brustadbu Sola Søndagsåpent	16 min 🚶	1.3 km
Coop Extra Sola Post i butikk	18 min 🚶	1.5 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

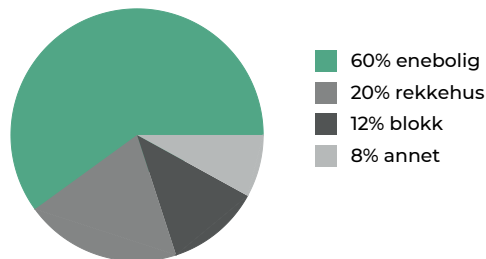
Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100

Sport

🏟️ Åsenhallen - flerbrukshall	3 min 🚶
Aktivitetshall	0.2 km
🏟️ Sola stadion	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.3 km
🏟️ Vår Energi Arena Forus	13 min 🚶
🏟️ EVO Forus	7 min 🚶

Boligmasse



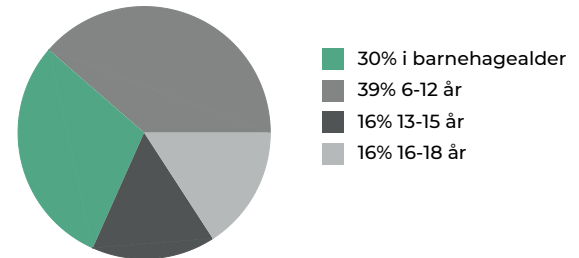
«Bodd her i 20 år, flott nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Tvedtsenteret	7 min 🚶
📍 Boots apotek Sola	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

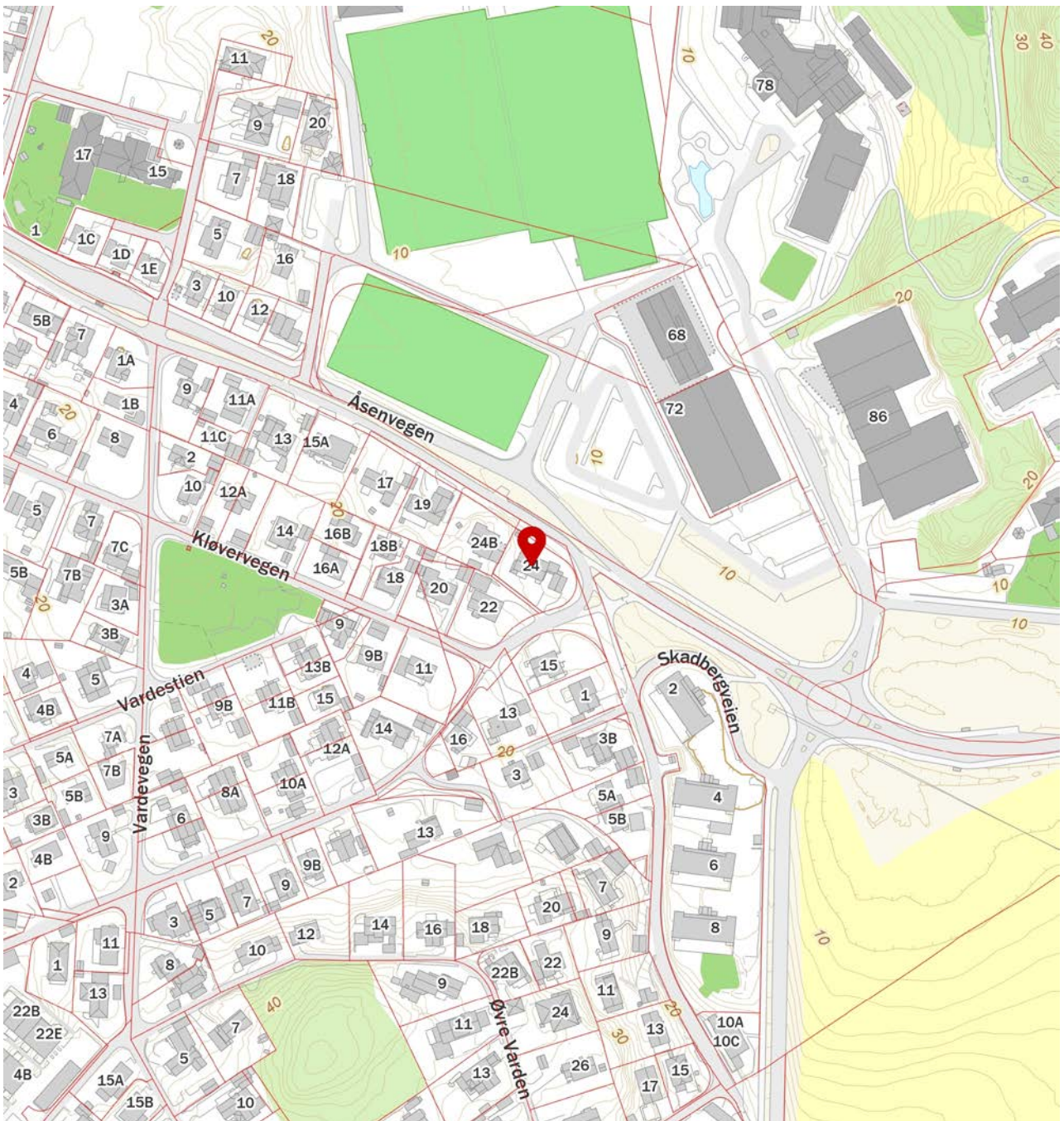
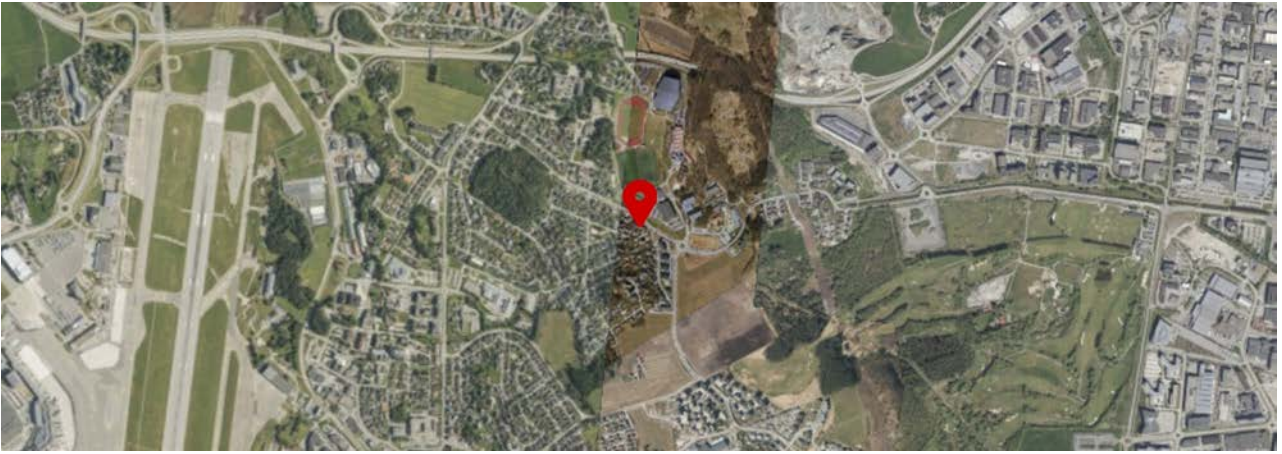
- Skadberg
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

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



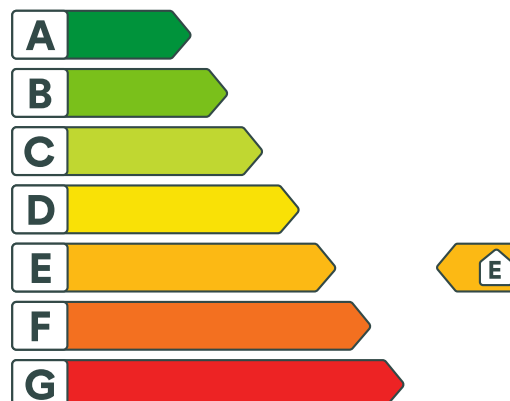
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



Adresse Kløvervegen 24, 4050 SOLA	
Dato for energimerking 15.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-296164
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 171947588
Gårdsnummer 33	Bruksnummer 349
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0101



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 1970	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 218,0 m²	Oppvarmet bruksareal 140,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
242,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 215,21 kWh/m²	Totalt levert pr. år 30 129 kWh
---	---



Kløvervegen 24, 4050 SOLA



Detaljering

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



Kløvervegen 24, 4050 SOLA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 tilsvarer 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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. Montér 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstanser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstanser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



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: Kløvervegen 24, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 33/349/0/0

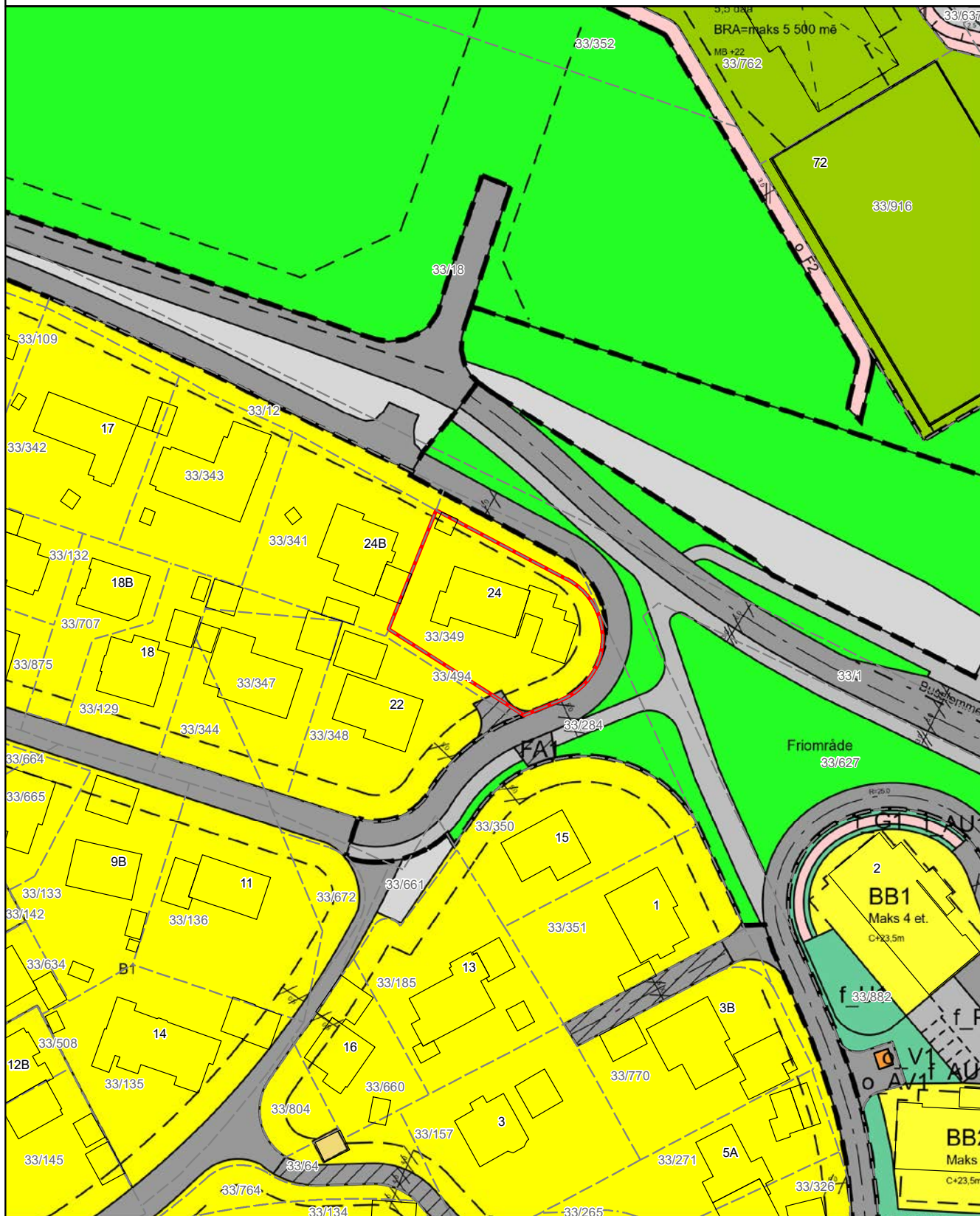
Dato: 2026-05-11

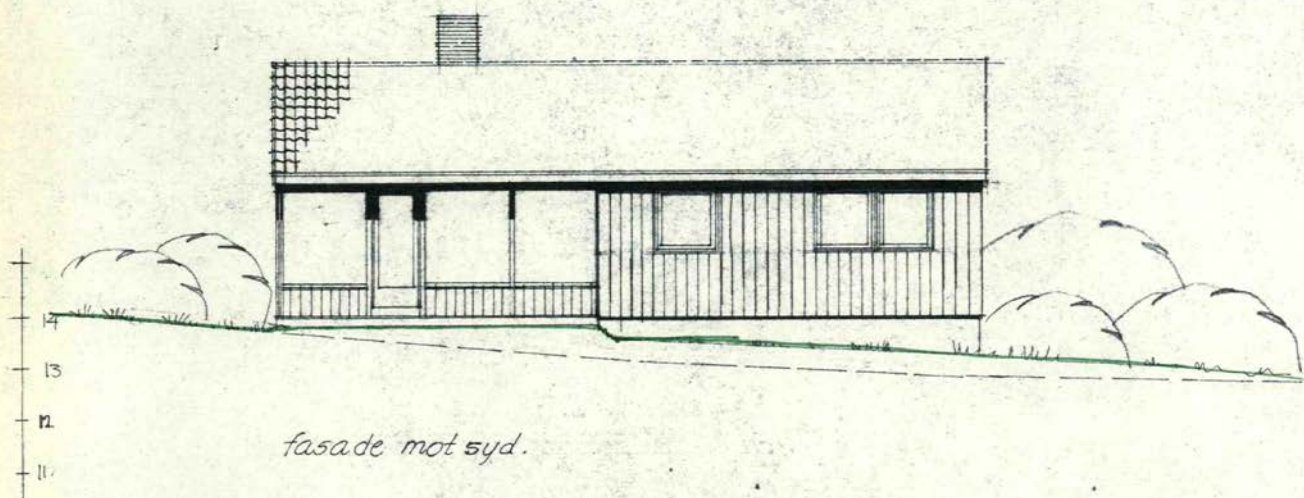
Målestokk: 1:1,000

Planident: 0464

Ikrafttredelsesdato: 23.9.2010

Sola
kommune

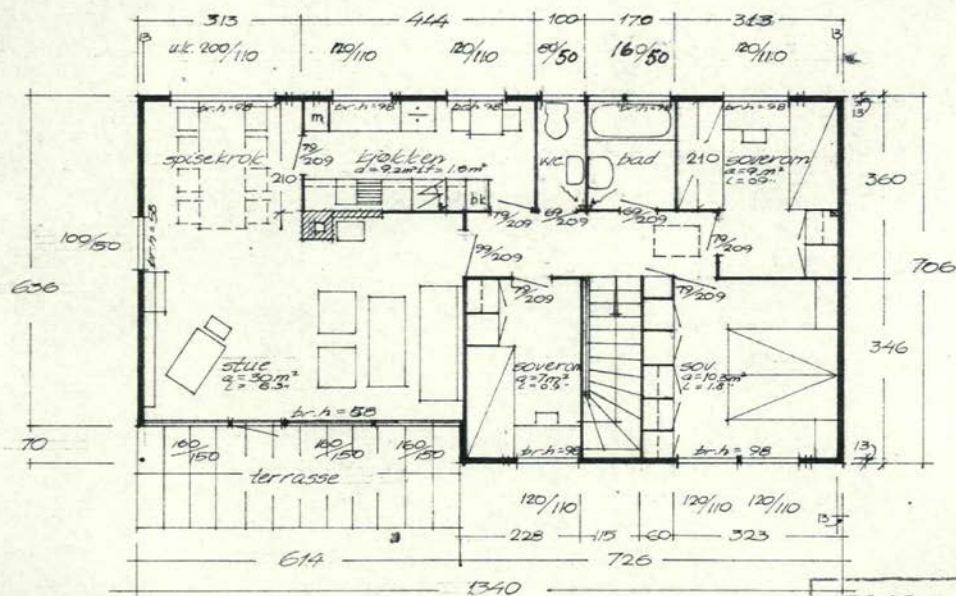




fasade mot syd.

THV. SOLHEIM
ARKITEKT MNAL - STAVANGER

*Enebolig for: hr. Einar Livastøl, Solu
tomt nr. 4, Erlands felt, g. nr. 33 br. nr. 284
48/ tegn. nr. 30 1/10-66*

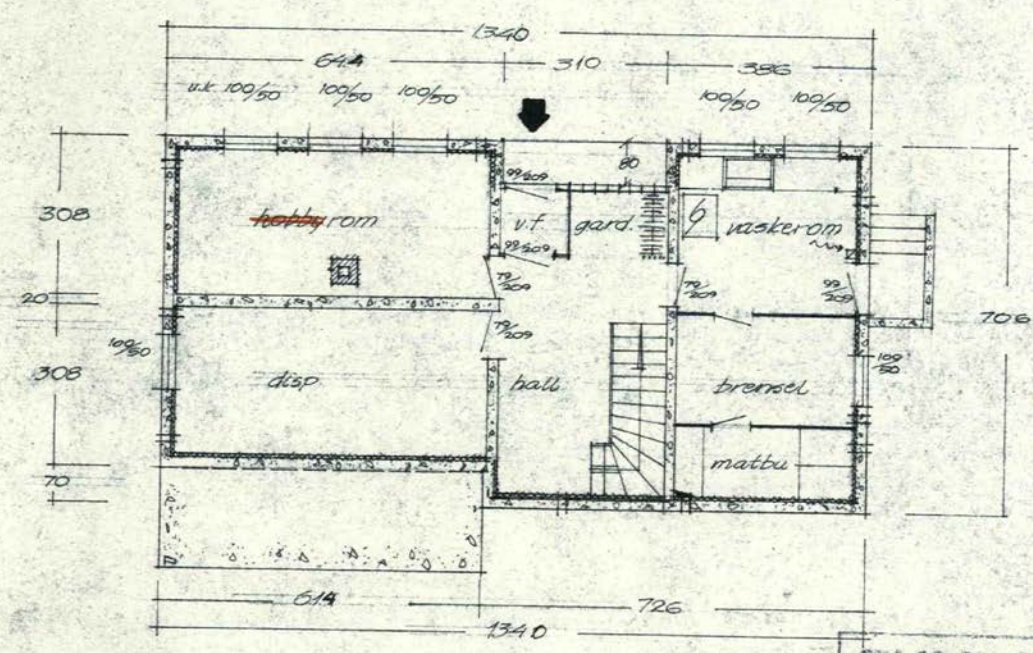


1. etasje

$134 \cdot 680 = 89,35 \text{ m}^2$
 $= 614 \cdot 0,70 = 4,29 -$
samtlet leieareal = 85,06 m²

THV. SOLHEIM
 ARKITEKT MNAL - STAVANGER

Enebolig for: hr Einar Livastøl, sola
 tomte nr: 4, Epland's felt, gnr. 33, br.n. 284
 481/tegn.nr. 31 1/10 - 68



Underetasje

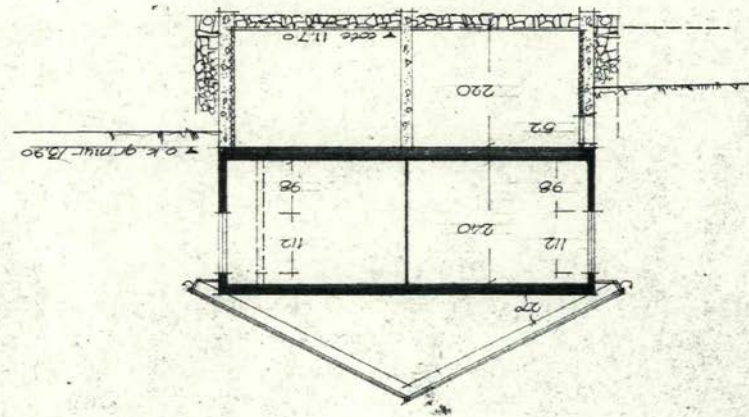
THV. SOLHEIM
 ARKITEKT MNAL - STAVANGER

*Enebolig for hr Einar Livastøl, Sola
 tomt nr. 4, Eplands felt, g nr. 33 br nr. 284
 48/tegn. nr. 32 1/10-68*

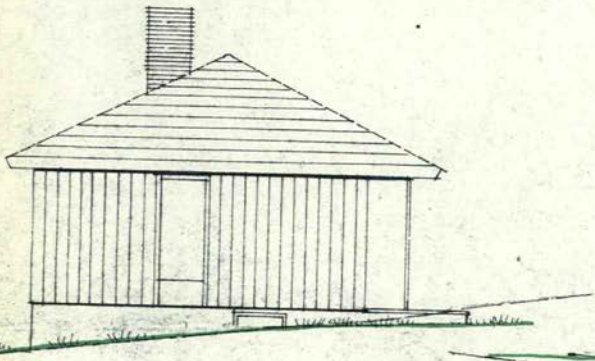
Enebolig for hr. Finnur Livastøl, Sola
tomt nr. 4, Eplands felt, g.nr. 33 br.nr. 284
481/tegn nr. 33 1/10-68

ARKITEKT MNAL - STAVANGER
THV. SOLHEIM

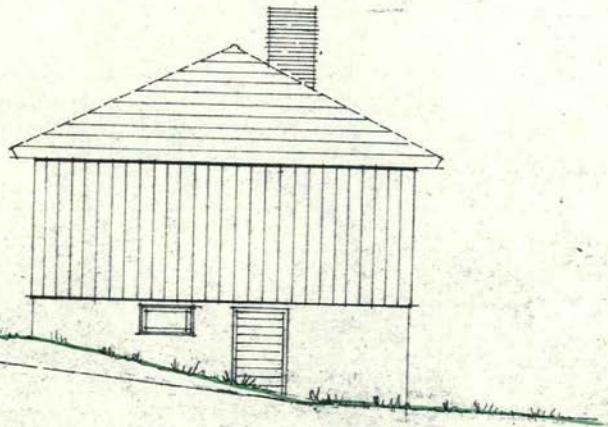
SN27



15
14
13
12
11



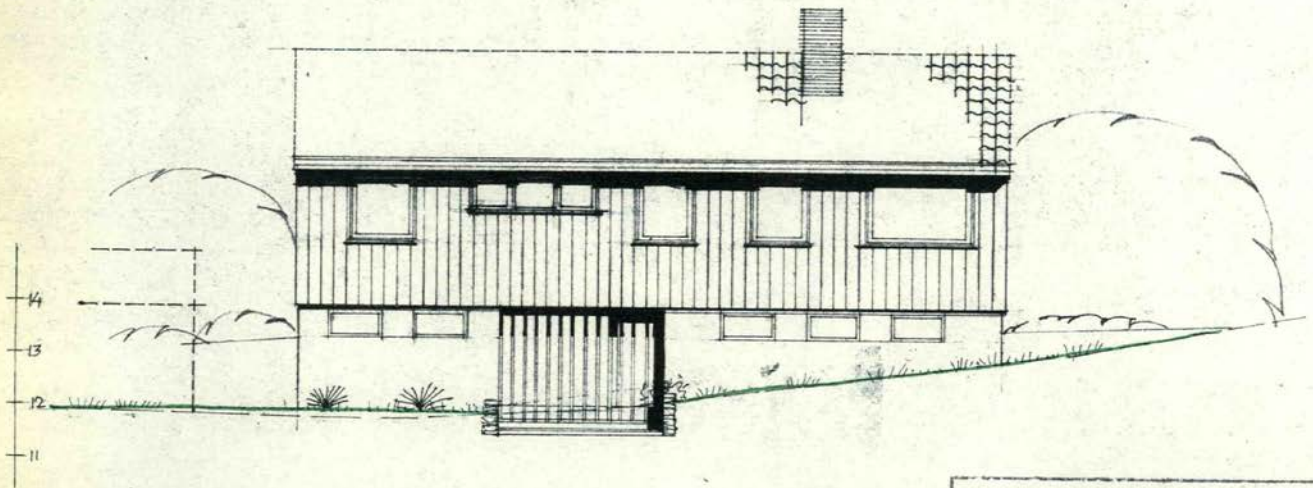
fasade mot vest



fasade mot nord

TIV. SOLHEIM
ARKITEKT MNAL - STAVANGER

Enebolig for: hr Einar Lviastøl, Sola
tomt nr. 4 Eplands felt g.nr. 33 pr. nr. 284
48/tegn. nr. 35 1/10-68



fasade mot nord

THIV. SOLHEIM
ARKITEKT MNAL - STAVANGER

Enebolig for Hr Einar Livastøl, Sola
tomt nr. 4, Eplands felt, gnr. 33 br. nr. 284
48/tegn. nr. 34 1/10-66



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.

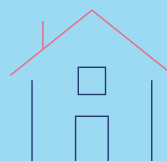
Hva koster forsikringen?

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: 12-0117/26

Adresse: Kløvervegen 24, 4050 SOLA, gnr. 33, bnr. 349 i
Sola kommune.

Kontaktperson: Espen Øverås

Tlf: 484 34 848

Epost: eo@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.06.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	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: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	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: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ 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/