

aktiv.



Kløvervegen 15, 4050 SOLA

Lekker enebolig med stor tomt i attraktive omgivelser - Flotte og solrike uteområder - Meget barnevennlig!



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762

E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola
Sandesletta 21 A, 4050 Sola. TLF. 450 07 762

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 190 000,-
Omkostn.: Kr 231 140,-
Total ink omk.: Kr 9 421 140,-
Selger: Edvard Epland Bentsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 201/220 kvm
Tomtstr.: 899.8 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 350
Oppdragsnr.: 1414260005

Lækker enebolig med stor tomt i attraktive omgivelser - Flotte og solrike uteområder -

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Kløvervegen 15 for salg. Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Betydelig oppusset/renovert i 2019. For detaljer se salgsoppgave.
- Meget innholdsrik og praktisk planløsning.
- Romslig kjøkken med god skap- og benk plass.
- Pent flislagt bad i hovedetasjen.
- Stort kombinert bad/vaskerom med badekar.
- 4 soverom, hvorav hovedsoverommet har egen walk in garderobe.
- Romslig hovedstue, samt loftstue.
- Vedovn og 2 varmpumper.
- God lagringsplass.
- Garasje med lader.
- Stor tomt på ca. 900 kvm.
- Pent opparbeidede uteområder.
- Meget barnevennlig beliggenhet med kort avstand til blant annet barnehager, skoler, fotballbaner og idrettshaller.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Egenerklæring	68
Tilstandsrapport	76
Ferdigattest	81
Bruksendring	83
Grunnkart	86
Vann og avløpskart	87
Reguleringsplan	93
Reguleringsbestemmelser	95
Matrikkelkart	101
Fakturerte gebyrer	107
Diverse tegninger	112
Nabolagsprofil	119
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 220 kvm

TBA: 95 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 kvm Gang m/trapp, bod, bad/vaskerom og 2 soverom.

1. etasje

BRA-i: 109 kvm Gang m/trapp, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

BRA-e: 19 kvm Garasje.

2. etasje

BRA-i: 19 kvm Åpen stue m/trapp.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

95 kvm Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig med garasje

Eksternt bruksareal (BRA-e) for u etg. er en garasje på 19 kvm.

Takhøyde målt i garasje 2,37 mtr. gang u etg. 2,25 mtr. gang 1 etg. 2,34 mtr. og 2 etg. 1,24 mtr. - 2,21 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

899.8 kvm

Tomtebeskrivelse

En del av hagen mot nord og nord-vest går ut over tomtegrensen. Se vedlagt kart.

Beliggenhet

Attraktiv og etterspurt beliggenhet i et etablert boligområde sentralt på Sola. Her bor man i rolige og sentrale omgivelser. Enkel adkomst og gode bussforbindelser på flere bussholdeplasser til både Stavanger, Sandnes, universitetet og Forus. Se kolumbus.no for mer informasjon.

I umiddelbar nærhet til boligen finner man mange fasiliteter som passer alle i familien. Gangavstand til barnehager, skoler, Forus sportssenter, stort idrettsanlegg med fotballbaner, innendørs treningshaller, turnhaller, håndballhaller, svømmehall og opplyst tursti. Golfbaner i umiddelbar nærhet både på Sola/Forus og Bærheim.

Fra boligen er det kort vei til Sola sentrum som har et rikt og variert servicetilbud med bl.a. diverse butikker, kulturhus med bibliotek og kulturskole, vinmonopol, banker, post og apotek.

Flotte turområder og sandstrender er bare en liten kjøretur unna, enten på Sola, Vigdel, Ølberg eller Hellestøstranden.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Ruben Sørsdal

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Takpapp og takpanner er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Takrenner og nedløpsrør er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Veggkonstruksjon: Kledning og vindduk er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Vinduer: Nordan malte trevindu med 2-lags glass.

Dører: Ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdører med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørøst vendt terrasse m/ trapper på 91 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue.

Nordvest vendt balkong på 4 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom.

Terrasse m/ trapper mot Sørøst er bygget i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Pipe og ildsted: Vedovn plassert i stue.

Rom Under Terreng: Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: I følge eier er det drenert rundt hele huset.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Forstøtningsmurer: Støttemur oppført i støpt betong og naturstein.

TG2

Nedløp og beslag

Det registreres nedbøy i takrenne mot Sørøst og skade i bend til nedløpsrør mot Sør.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å rette opp nedbøy i takrenne mot Sørøst og bytte ut bend til nedløpsrør mot Sør.

Veggkonstruksjon

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting, skader i sutaksplater og manglende isolasjon på lufting av avløpsrør.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å utbedre lufting på kaldloft, sutaksplater og isolere lufting av avløpsrør.

Vinduer

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer og manglende tetting rundt vinduer i u etg. mot Sørøst.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater og tett rundt vinduer i u etg. mot Sørøst.

Dører

Det registreres rustne hengsler på balkongdører, manglende tetting rundt og beslag under dør i u etg. mot Øst.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte rustne hengsler på balkongdører, tetting rundt og beslag under dør i u etg. mot Øst.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Dette for å unngå råteskader i treverk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 13 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Nordvest til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Nordøst til vegg mot Sørvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men vurdere utbedring av knirk.

Pipe og ildsted

Det er utført tilsyn / feiing 19.10.2020. Med anmerking: Skorsteinens yttersider er ikke tilgjengelig for inspeksjon / ettersyn.

Konsekvens/tiltak: Kommentar: Det ble avdekket at skorsteinens yttersider er tildekket og ikke tilgjengelig for ettersyn og inspeksjon i samsvar med oppstillingsvilkår for teglskorstein. Viser til byggdetaljblad 752.135 Eldre regler for ildsteder og skorsteiner pkt. 714 og 715 og Håndbok i skorsteiner og ildsteder pkt. 5.5

Et forslag til løsning: Vår anbefaling til teknisk løsning er at tildekningen fjernes. Det kan eventuelt monteres en inspeksjonsluke

hvis avstand mellom skorstein og tildekning er minst 10 cm som er kravet til avstand fra teglskorstein til brennbart materiale. Hvis det ikke er ønskelig å fjerne den brennbare veggen eller kledningen fra skorsteinen, kan man i de fleste tilfeller bruke en godkjent skorsteinsforing, som gir luftkjøling mellom foring og ytterkappe og dermed sikrer fortsatt bruk av teglskorstein stilt opp mot brennbar vegg. Det forutsetter at ikke mer enn 2 av sidene på teglskorsteinen er tildekket fra før og at produktdokumentasjonen for løsningen som velges, blir fulgt. Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig arbeid.

U Etasje - Bad / vaskerom - Overflater Gulv

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak: Badet / vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste fall forhold anbefales det fortsatt å benytte badekar / dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det registreres avskalling i fliser på vegg og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte fliser med skader. Vindu og karmfliser bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det registreres svartesopp i silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å fjerne silikonfuger og legge nye.

1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak: TG-2 pga.alder på tettesjikt.

Vannledninger

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Avløpsrør

Deler av avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Fuktsikring og drenering

Det registreres stedvis manglende toppliste / klemliste på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å montere manglende toppliste / klemliste på

grunnmursplast.

TGIU

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, manglende snøfangere på taket og høyde fra gulv til vinduskarm på soverom u etg. mot Vest er 1,45 mtr.

Konsekvens/tiltak:

Anbefaler å få utført radonmåling, montere snøfangere på taket og montere fast installasjon foran vindu slik at avstanden ikke overstiger 1 mtr.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: 3 av veggflisene på badet i 2. etasje har fått sprekk ifbm spiker som kom gjennom vegg fra soverom under renovering i 2019.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Tømmermennene Kommedal og Espedal, Murerfirmaet Aanestad og Ueland AS, 2019

Beskrivelse: Totalrenovering av hele huset med unntak av badet i 2. etasje og kjøkkeninnredningen. Arbeidet inkluderte utskifting av tak, yttervegger, vinduer og dører, samt ny vindduk, isolasjon, musebånd, og pipehatt. Arbeidet ble utført av Tømmermennene Kommedal og Espedal og Murerfirmaet Aanestad og Ueland AS i 2019.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Utgraving av jordmasser rundt grunnmur, lufting av yttervegg, pukkk under

drensrør, drensrør med helning, isolasjonsplater på grunnmur, knotterplast, og nye rør til takvann koblet til offentlig rørsystem. Arbeidet ble utført ufaglært i 2019.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Pelias norsk skadedyrkontroll AS, 2026

Beskrivelse: Relativt nylig observert skjeggkre i boligen. Tiltak iverksettes av Pelias norsk skadedyrkontroll AS uke 19 2026.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Hetland VVS, 2019

Beskrivelse: Nye rør til bad i kjeller, varmtvannsbereider, kontrollskap til vann, og kraner til hageslange. Arbeidet ble utført av Hetland VVS i 2019.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Murerfirmaet Aanestad og Ueland AS, 2019

Beskrivelse: Tidligere peis/åpent ildsted ble fjernet og hull til pipe ble tettet. Arbeidet ble utført av Murerfirmaet Aanestad og Ueland AS i 2019.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Haga installasjon AS, Kreatel, 2019

Beskrivelse: Hele det elektriske anlegget i huset ble skiftet ut under renovering i 2019, med unntak av kjøkken og bad hovedetasje. Nytt sikringsskap med automatiske sikringer og opplegg til elbil-lader ble satt inn. Arbeidet ble utført av Haga installasjon AS og Kreatel.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Nordic bygg og anlegg AS, Kommedal og Espedal, 2020

Beskrivelse: Renovasjon i 2019 inkluderte totalrenovering av huset. Arbeid på tomte og terrasse ble utført i 2020 av Nordic bygg og anlegg AS og Kommedal og Espedal.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Kommedal og Espedal, 2019

Beskrivelse: Kjeller og loft ble innredet i 2019 med isolasjon, gips, nytt bad/vaskerom, utvidelse av hall, bod/teknisk rom, og soverom. Loftsstue ble innredet med isolasjon,

gips, nytt vindu, og lufteventil.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Ja

Beskrivelse: Bruksendring for endringer i kjeller og loftsstue er søkt om til Sola kommune via eByggesøk, avventer svar innen 14. mai 2026.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime frem til 31. desember 2026.

Innhold

U. Etasje:

BRA-i 73 kvm: Gang m/ trapp, bod, bad / vaskerom og 2 soverom

BRA-e 19 kvm: Garasje

1. Etasje:

BRA-i 109 kvm: Gang m/ trapp, bad, 2 soverom og stue / kjøkken

TBA 95 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 19 kvm: Åpen stue m/ trapp

Standard

Bad/vaskerom i underetasje:

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Sanipex rør-i-rør system med vannfordelerskap plassert i bod. Deler av anlegget er fra 1971. Det ble lagt opp rør-i-rør system til bad i underetasjen i 2019.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

- Varmesentral: Det er en Mitsubishi luft-til-luft varmepumpe plassert i stue/kjøkken og en Mitsubishi luft-til-luft varmepumpe plassert i trapp. Varmepumpene er fra 2018.

- Varmtvannstank: OSO S 300 Saga std. varmtvannstank på 281 liter (3kW) er plassert i bod. Tanken er fra 2019.

- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer og måler er plassert i gangen i 1. etasje.

Innbo og løsøre

Lampe over seng på hovedsoverom, samt lamper over barløsning og spisebord medfølger ikke i handelen.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2025, arbeid utført av Oneco.

2019:

- I følge eier er det utført totalrenovering av hele huset med unntak av badet som ble renoveret av tidligere eier i 2014 samt kjøkkeneinnredningen som ble satt inn av tidligere eier i 2011. Alt utenom stenderverk/bæring og grunnmur ble revet og bygget nytt i 2019, med unntak av bad i 2. etasje.
- Gulv er i hovedsak belagt med korkvinyl, fliser på bad 1 etg. belegg i bod og bad / vaskerom u etg. Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad 1 etg. Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.
- Åpen tretrapp er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.
- Innerdører er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.
- Malt gips på vegger og i tak. Våtromsplater v/ dusjhjørne.
- Sluk, membran og tettesjikt
- Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, opplegg til vaskemaskin og badekar m/ dusjstang og innfellbar dusjvegger i glass.
- I følge eier ble det lagt opp rør i rør system til bad u etg. i 2019. Arbeid utført av Hetland VVS
- Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på begge bad og kjøkken.
- OSO S 300 Saga std. - 281 ltr. 3kW, plassert i bod.
- det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert
- Tak, yttervegger, vinduer og dører ble byttet med nytt. Ny vindduk under kledning samt ny isolasjon der det var behov for utskiftning. Musebånd mellom kledning og grunnmur. Ny isolasjon i tak før nytt tak bla lagt. Pipa ble kledd av ny pipehatt satt inn av Muerefirmaet Aanestad og Ueland AS.
- Takpapp og takpanner er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

- Takrenner og nedløpsrør er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.
- Kledning og vindduk er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.
- Nordan malte trevindu med 2-lags glass.
- Ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdører med 2-lags glass.
- Terrasse m/ trapper mot Sørøst er bygget i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.
- Utvendig trapp oppført m/ granitt trinn.
- I følge eier er det drenert rundt hele huset.
- Støttemur oppført i støpt betong og naturstein.

2018:

- Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken. Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i trapp.

2014:

- Badet som ble renoveret av tidligere eier i 2014
- Fliser på vegger og malt gips i tak.
- Sluk, membran og tettesjikt
- Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

2011:

- Kjøkkeneinnredningen som ble satt inn av tidligere eier i 2011
- Kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøøl / frysenskap.
- Kjøkken ventilator over stekesonen.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt

Diverse

Lys i speilskap på bad i hovedetasjen fungerer ikke.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har Mitsubishi luft-til-luft varmepumper plassert i stue/kjøkken og trapp, samt vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 190 000

Omkostninger kjøper

9 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

229 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

231 140 (Omkostninger totalt)

248 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

250 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 421 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 438 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 440 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 20 400 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Ikke mottatt.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 350 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/33/350:

28.04.2026 - Dokumentnr: 460913 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

29.07.1967 - Dokumentnr: 304336 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:33 Bnr:284

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "bruksendring av kjeller og loft fra tilleggsdel til hoveddel" datert 05.05.2026.

Det foreligger ferdigattest for bygningsforetagende på gnr. 33 bnr. 350 i Sola kommune, datert 05.10.1972.

Det er mindre avvik på bygningstegninger i forhold til faktisk løsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.10.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig.

Følger Reguleringsplan for Varden-Stemområdet (plan-ID 0464), vedtatt: 23.09.2010, som regulerer hoveddelen av eiendommen til boliger. En mindre del av eiendommen berøres også av reguleringsplan Nordre del av Skadbergvegen-kryss ved Åsenvegen (plan-ID 0356), som regulerer et areal for felles avkjørsel. Vedtatt: 17.02.2005.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sola 2023-2040, med ikrafttredelse 28.09.2023. Et delareal på 896.66 kvm er i kommuneplanen avsatt

til boligbebyggelse. Eiendommen berøres av hensynssone H130, som innebærer byggeforbud knyttet til samferdselsobjekt (Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola). I tillegg berøres en mindre del av eiendommen av hensynssone H220, som er definert som gul støysone (T-1442).

Det er igangsatt planlegging for tre reguleringsplaner i nærheten av eiendommen. Disse er Områderegulering Skadberg nord (ID 202206), Detaljreguleringsplan G/S-anlegg i Åsenvegen/Skadbergveien til Sandesletta (ID 202403) og Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum (ID 202409).

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og visning/overtakelse kr 2

900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sola, organisasjonsnummer 987031204
Sandesletta 21 A, 4050 Sola

Salgsoppgavedato

21.05.2026



Velkommen til visning i Kløvervegen 15! - Foto: Hanne Karlsen



Innholdsrik familiebolig med romslig tomt og attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert område.



Romslig stue med direkte utgang til terrasse og hage – en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.



Stuen har god plass til flere sittegrupper og passer godt for både hverdag og selskap.



Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir fin kontakt med uteområdet.



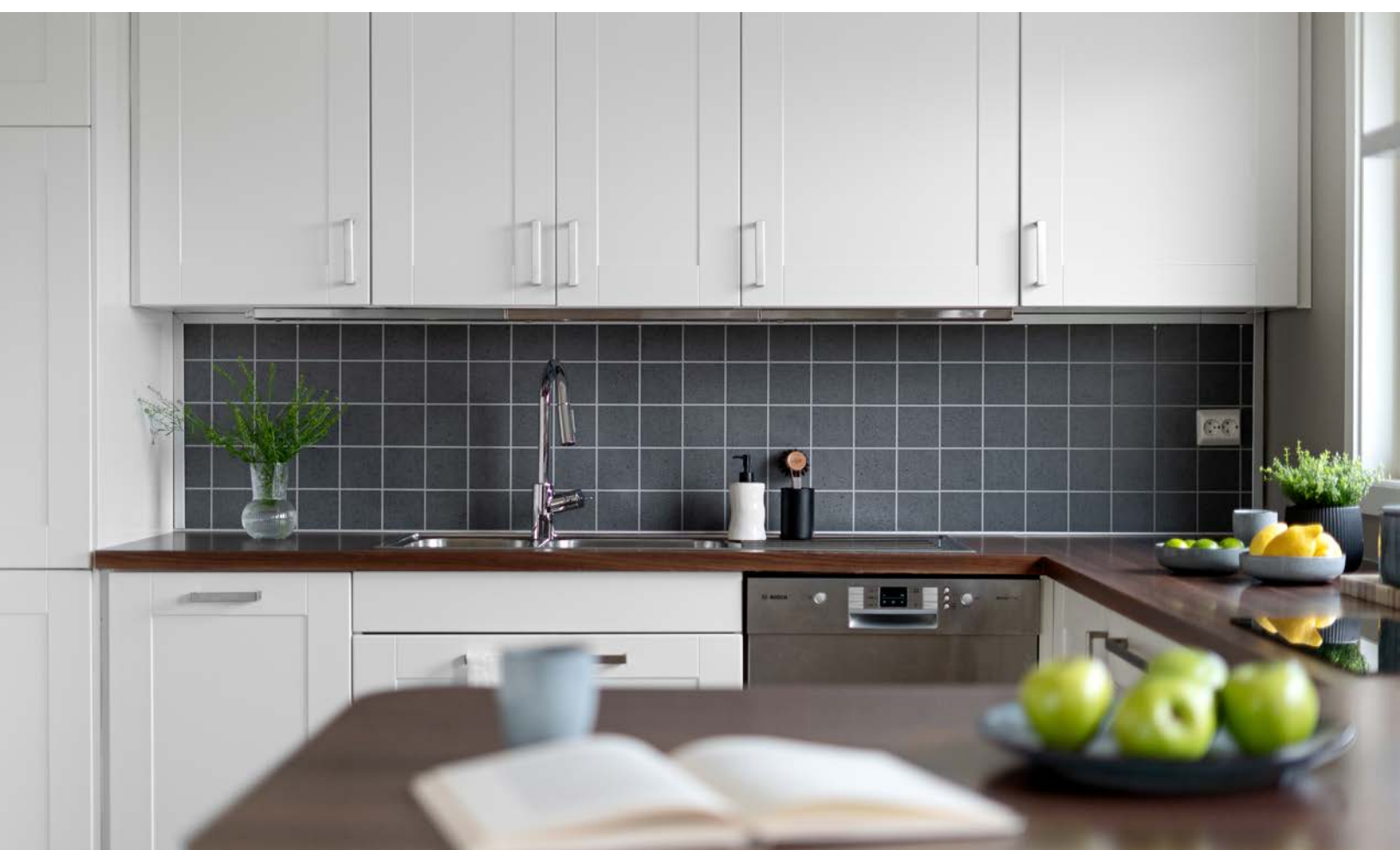
Vedovn gir både god varme og en lun atmosfære på kjølige dager.





Kjøkkenet er romslig og har rikelig med skap- og benkeplass.







Praktisk barløsning gir både lagring og sosial sone. Åpen løsning gir god kontakt mellom rommene.



Lyst og romslig bad med tidløse materialvalg.



Dusjhjørne med innfellbare vegger gir fleksible løsninger.

Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og nattbord.

Fra hovedsoverommet er det direkte tilgang til en praktisk garderobeløsning.



Walk in garderobe gir god
oversikt og rikelig
oppbevaringsplass.

Rolige fargetoner gir en
behagelig atmosfære.





Trivelig barnerom med plass til både seng, garderobe og lekeområde.



Åpen stue i andre etasje med god plass til møblering.



Romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk.

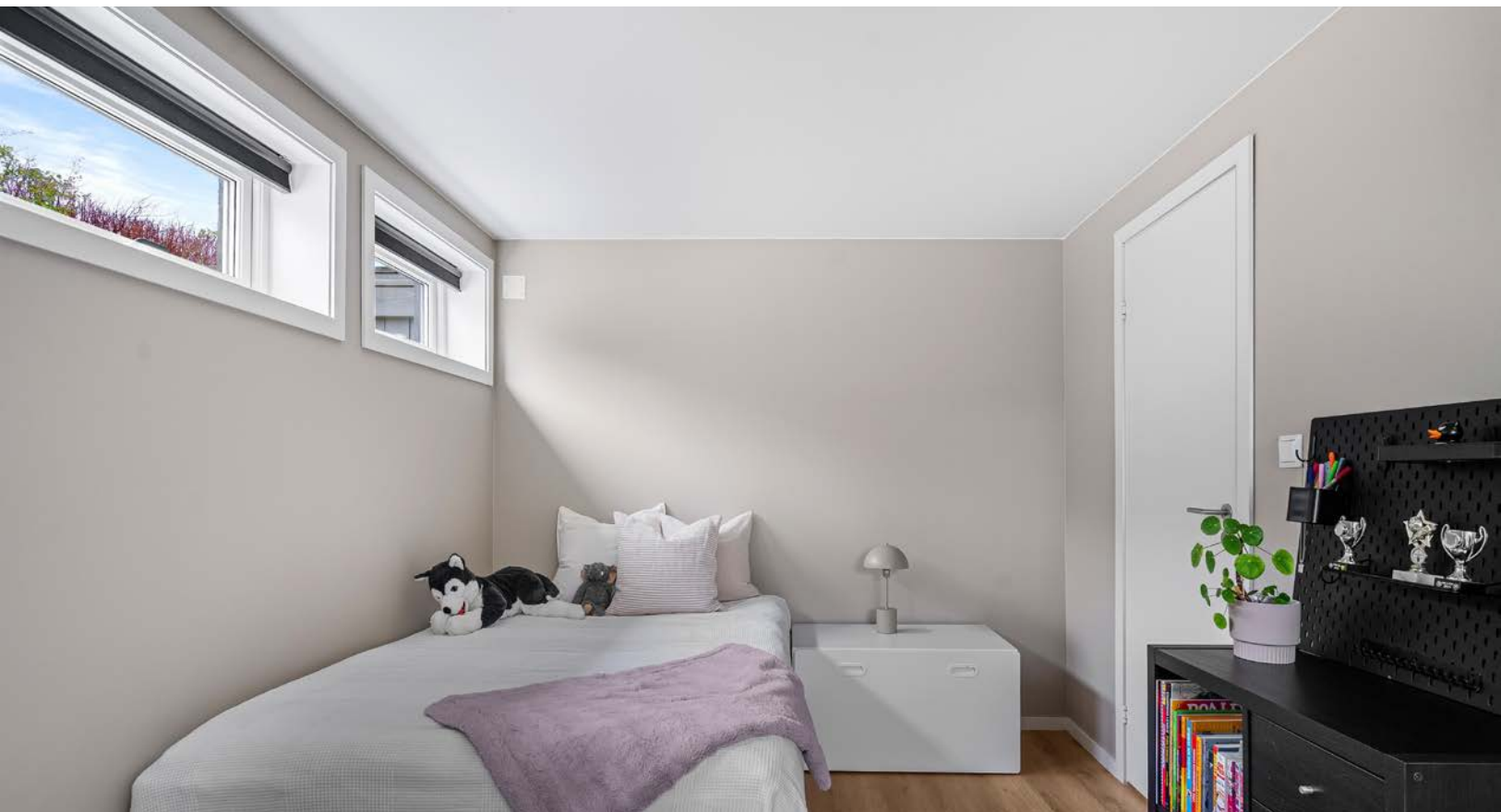


Åpen trappegang gir tilgang til boligens etasjer.





Romslig stue/soverom med plass til både seng og arbeidsplass.



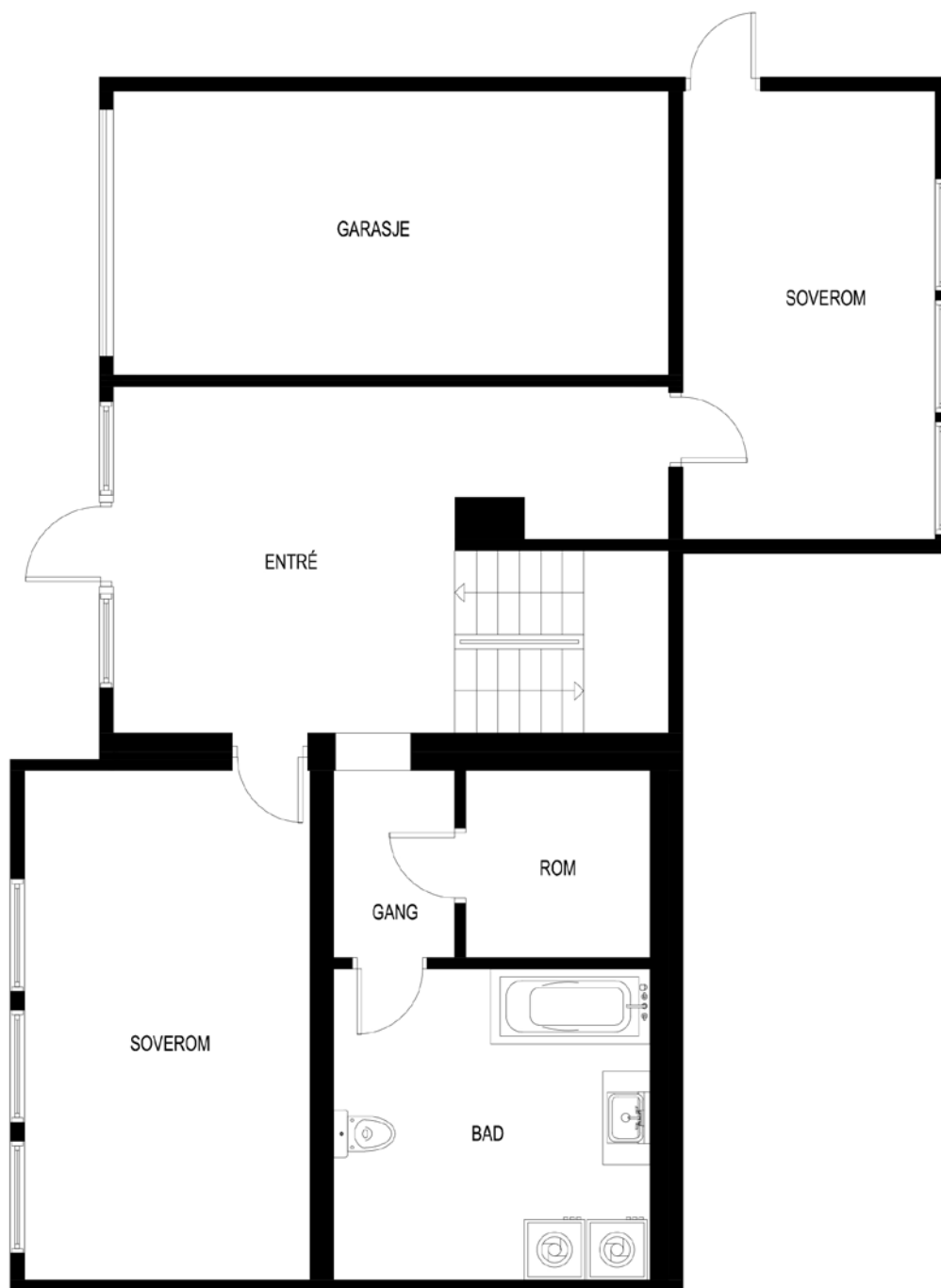
Soverom med god plass til lek og hvile.



Soverommet har god garderobe og praktisk utgang til hagen via balkongdør.



Plantegning u-etasje



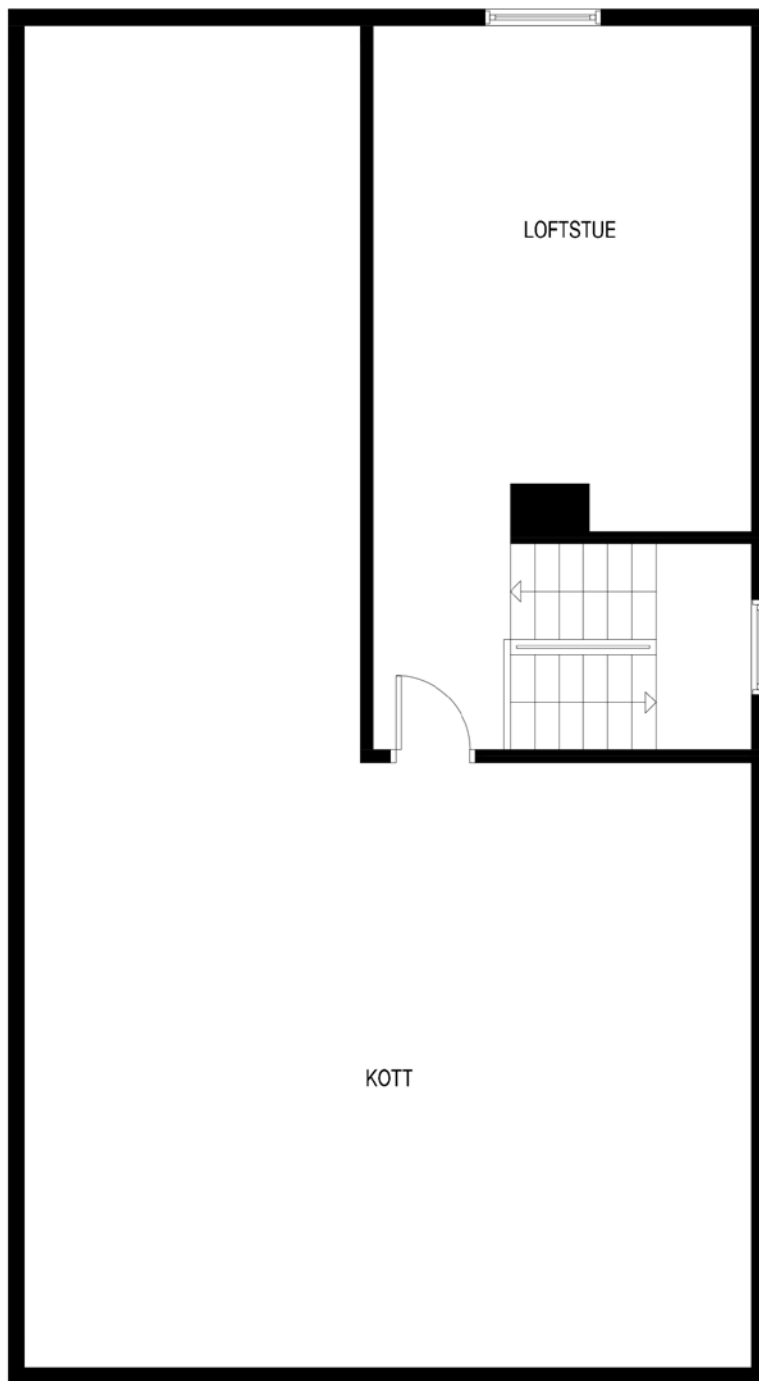
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning 1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Planegning 2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Godt utnyttet tomt med romslig terrasseplating, hage og gårdsrom.



Stor og luftig hage – perfekt for lek og aktivitet. Uteområdene er opparbeidet av Nordic bygg og anlegg.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig med garasje

 Kløvervegen 15 , 4050 SOLA

 SOLA kommune

 gnr. 33, bnr. 350

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 22172-1059

Referansenummer: XK1407

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsdal



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert taksmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørtdal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er i bra stand iht. alder, Det er utført større oppgraderinger i 2019. Enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis bruksmerker i overflater.

Uisolert garasje BRA-e på 19 kvm. Takhøyde 2,37 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.
Oppført med stedstøpt grunnmur og alle innvendige overflater er av betong.

Manuel garasjeport og zaptec go elbillader.

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

Enebolig med garasje - Byggeår: 1971

UTVENDIG [Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Nordan malte trevindu med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdører med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Sørøst vendt terrasse m/ trapper på 91 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue.

Nordvest vendt balkong på 4 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med korkvinyl, fliser på bad 1 etg. belegg i bod og bad / vaskerom u etg.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad 1 etg.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vedovn plassert i stue.

Hvite slette innerdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad / vaskerom u etg.
Belegg på gulv, malt gips på vegger og i tak. Våtromsplater v/ dusjhjørne.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, opplegg til vaskemaskin og badekar m/ dusjstang og innfellbar dusjvegger i glass.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Bad 1 etg.
Fliser på gulv / vegger og malt gips i tak.
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Sanipex rør i rør system, vannfordelerskap plassert i bod.

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på begge bad og kjøkken.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken og i trapp.

OSO S 300 Saga std. - 281 ltr. 3kW, plassert i bod.

Sikringskap med automatsikringer og måler, plassert i gang 1 etg.

Zaptec go elbillader i garasje.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

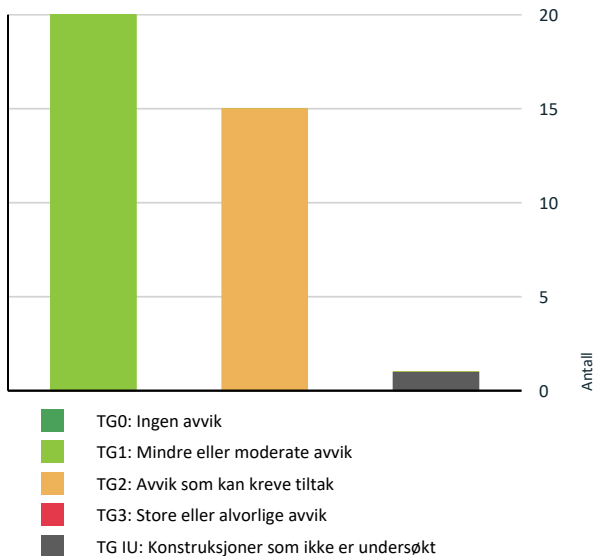
Enebolig med garasje

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

Det er ikke samsvar med byggesøkte tegninger og faktisk bruk, manglende plantegning for 2 etg. Ferdigattest datert 5.10.1972.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det registreres nedbøy i takrenne mot Sørøst og skade i bend til nedløpsrør mot Sør.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

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

Det er avvik:

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting, skader i sutaksplater og manglende isolasjon på lufting av avløpsrør.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer og manglende tetting rundt vinduer i u etg. mot Sørøst.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres rustne hengsler på balkongdører, manglende tetting rundt og beslag under dør i u etg. mot Øst.

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

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

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

Det er avvik:

Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert 13 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Nordvest til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Nordøst til vegg mot Sørvest. I tillegg til lokale skjelheter og stedvis knirk.

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

Det er avvik:

Det er utført tilsyn / feiing 19.10.2020. Med anmerking: Skorsteinens yttersider er ikke tilgjengelig for inspeksjon / ettersyn.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Det er avvik:

Deler av avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende topplast / klemlist på grunnmursplast.

Våtrom > U Etasje > Bad / vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

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

Det er avvik:

Det registreres avskalling i fliser på vegg og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

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

Det er avvik:

Det registreres svertesopp i silikonefuger i dusjsonen.


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


Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, manglende snøfangere på taket og høyde fra gulv til vinduskarm på soverom u etg. mot Vest er 1,45 mtr.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE

Byggeår

1971

Kommentar

I følge Sola kommune

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	I følge eier er det utført otalrenovering av hele huset med unntak av badet som ble renoveret av tidligere eier i 2014 samt kjøkkeneinnredningen som ble satt inn av tidligere eier i 2011. Alt utenom stenderverk/bæring og grunnmur ble revet og bygget nytt i 2019, med unntak av bad i 2. etasje. Tak, yttervegger, vinduer og dører ble byttet med nytt. Ny vindduk under kledning samt ny isolasjon der det var behov for utskiftning. Musebånd mellom kledning og grunnmur. Ny isolasjon i tak før nytt tak bla lagt. Pipa ble kledd av ny pipehatt satt inn av Muerefirmaet Aanestad og Ueland AS.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takpapp og takpanner er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Takrenner og nedløpsrør er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres nedbøy i takrenne mot Sørøst og skade i bend til nedløpsrør mot Sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å rette opp nedbøy i takrenne mot Sørøst og bytte ut bend til nedløpsrør mot Sør.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Kledning og vindduk er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting, skader i sutaksplater og manglende isolasjon på lufting av avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å utberdre lufting på kaldloft, sutaksplater og isolere lufting av avløpsrør.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Nordan malte trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer og manglende tetting rundt vinduer i u etg. mot Sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater og tett rundt vinduer i u etg. mot Sørøst.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdører med 2-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres rustne hengsler på balkongdører, manglende tetting rundt og beslag under dør i u etg. mot Øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte rustne hengsler på balkongdører, tetting rundt og beslag under dør i u etg. mot Øst.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sørøst vendt terrasse m/ trapper på 91 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue.

Nordvest vendt balkong på 4 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom.

Terrasse m/ trapper mot Sørøst er bygget i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Dette for å unngå råteskader i treverk.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp oppført m/ granitt trinn.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med korkvinyl, fliser på bad 1 etg. belegg i bod og bad / vaskerom u etg.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad 1 etg.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

Arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 13 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Nordvest til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Nordøst til vegg mot Sørvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men vurdere utbedring av knirk.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn plassert i stue.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er utført tilsyn / feiing 19.10.2020. Med anmerking: Skorsteinens yttersider er ikke tilgjengelig for inspeksjon / ettersyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommentar: Det ble avdekket at skorsteinens yttersider er tildekket og ikke tilgjengelig for ettersyn og inspeksjon i samsvar med oppstillingsvilkår for teglskorstein. Viser til byggdetaljblad 752.135 Eldre regler for ildsteder og skorsteiner pkt. 714 og 715 og Håndbok i skorsteiner og ildsteder pkt. 5.5

Et forslag til løsning: Vår anbefaling til teknisk løsning er at tildekningen fjernes. Det kan eventuelt monteres en inspeksjonsluke hvis avstand mellom skorstein og tildekning er minst 10 cm som er kravet til avstand fra teglskorstein til brennbart materiale. Hvis det ikke er ønskelig å fjerne den brennbare veggen eller kledningen fra skorsteinen, kan man i de fleste tilfeller bruke en godkjent skorsteinsforing, som gir luftkjøling mellom foring og ytterkappe og dermed sikrer fortsatt bruk av teglskorstein stilt opp mot brennbar vegg. Det forutsetter at ikke mer enn 2 av sidene på teglskorsteinen er tildekket fra før og at produktdokumentasjonen for løsningen som velges, blir fulgt. Rehabilitering av skorstein er søknadspiktig arbeid.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen tretrapp er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite slette innerdører.

Innerdører er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

VÅTROM

U ETASJE > BAD / VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt gips på vegger og i tak. Våtromsplater v/ dusjhjørne.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

U ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet / vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste fall forhold anbefales det fortsatt å benytte badekar / dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

U ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2019

Kilde: Eier



U ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg til vaskemaskin og badekar m/ dusjstang og innfellbar dusjvegger i glass.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

U ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2019

Kilde: Eier

U ETASJE > BAD / VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt gips i tak.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres avskalling i fliser på vegg og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte fliser med skader. Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne silikonfuger og legge nye.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator over stekesonen.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Sanipex rør i rør system, vannfordelerskap plassert i bod.

Det er ikke montert kursfortegnelse i vannfordelerskap.

I følge eier ble det lagt opp rør i rør system til bad u etg. i 2019. Arbeid utført av Hetland VVS

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på begge bad og kjøkken.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i trapp.

Anbefaler service på varmepumper.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO S 300 Saga std. - 281 ltr. 3kW, plassert i bod.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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

Sikringssskap med automatsikringer og måler, plassert i gang 1 etg.

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.

2019 I følge eier

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2025, arbeid utført av Oneco.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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 **Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, eller dokumentasjon på utført elkontroll.**

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge eier er det drenert rundt hele huset.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende topplis / klemlis på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere manglende topplis / klemlis på grunnmursplast.



! TG 10 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er innvendig utlekket og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur oppført i støpt betong og naturstein.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, manglende snøfangere på taket og høyde fra gulv til vinduskarm på soverom u etg. mot Vest er 1,45 mtr.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å få utført radonmåling, montere snøfangere på taket og montere fast installasjon foran vindu slik at avstanden ikke overstiger 1 mtr.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [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 med 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)				
U Etasje	73	19		92			92
1 Etasje	109			109	95		109
2 Etasje	19			19		7	26
SUM	201	19			95	7	227
SUM BRA	220						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U Etasje	Gang m/ trapp, bod, bad / vaskerom, 2 soverom	Garasje	
1 Etasje	Gang m/ trapp, bad, 2 soverom, stue / kjøkken		
2 Etasje	Åpen stue m/ trapp		

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) for u etg. er en garasje på 19 kvm.

Takhøyde målt i garasje 2,37 mtr. gang u etg. 2,25 mtr. gang 1 etg. 2,34 mtr. og 2 etg. 1,24 mtr. - 2,21 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke samsvar med byggesøkte tegninger og faktisk bruk, manglende plantegning for 2 etg. Ferdigattest datert 5.10.1972.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Ruben Sørdsdal	Takstingeniør
	Solveig Marlene Albrecht	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	33	350		0	899.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kløvervegen 15

Hjemmelshaver

Bentsen Edvard Epland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligområde på Varden i Sola kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Edvard Epland Bentsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kløvervegen 15

4050 Sola

1124-33/350/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

3 av veggflisene på badet i 2. etasje har fått sprekk ifbm spiker som kom gjennom vegg fra soverom under renovering i 2019.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Usikker(2014), 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bad i 2. etasje ble renoveret av tidligere eier. Det ble gjennomført av rørlegger, tømmer, flislegger og elektriker fra regionen, men jeg har ikke oversikt over hvilke firma som ble brukt. Vi bygget også nytt bad/vaskerom i 1. etasje i forbindelse med renovasjon av boligen i 2019. Våtromsplater i våtsone rundt badekar/dusj. Gips i vegger og tak. Våtromsmaling vegger og tak. Rørapplegg for vaskemaskin og tørketrommet. Sensorstyrt avtrekksvifte. Vegghengt toalett. 3 mm isolasjonsplater under flytesparklet gulv med el. varmekabler. Vinylbelegg på gulv. Sluk i gulv under badekar. Spot'er i tak. Speilbelysning LED over speil. Nedfelt vask med servantskap. Håndverkere 2019: Murerfirmaet Aanestad & Ueland AS Tømmermennene Kommedal og Espedal Hetland VVS AS Haga Installasjon AS Gulvlegger Dagfinn Hetland(via GulvMax, avd Forus)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Arbeidet 2014 ble utført av faglærte, men jeg har tidligere nevnt ikke oversikt over hvem som gjorde jobben da dette ble gjort lenge før vi kjøpte huset.

I 2019 ble badet laget i et rom som tidligere var brukt som bod, så her ble alt gjort fra bunnen. Tettesjikt og sluk ble satt inn av Hetland VVS AS.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Tømmermennene Kommedal og Espedal

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av hele huset med unntak av badet som ble renovert av tidligere eier i 2014 samt kjøkkeneinnredningen som ble satt inn av tidligere eier i 2011. Alt utenom stenderverk/bæring og grunnmur ble revet og bygget nytt i 2019, med unntak av bad i 2. etasje. Tak, yttervegger, vinduer og dører ble byttet med nytt. Ny vindduk under kledning samt ny isolasjon der det var behov for utskiftning. Musebånd mellom kledning og grunnmur. Ny isolasjon i tak før nytt tak ble lagt. Pipa ble kledd av ny pipehatt satt inn av Muerefirmaet Aanestad og Ueland AS.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Utgraving av jordmasser rundt alt av grunnmur som hadde jordmasser inntil. Lufting av yttervegg grunnmur ca 4 uker før jordmasser ble fylt inn etter dreneringsjobben var gjort. Pukk under drenerør. Drenerør lagt med hensiktsmessig helning med høyeste punkt utenfor stue. Pukk rundt/over drenerør. Utvendige isolasjonsplater på grunnmur. Knotteplast. Nye rørt til vann fra takrenner. Både drens og takvann-rør ble koblet til offentlig rørsystem som allerede var brukt til tidligere «drenering» og takvannsystem.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**



Vi har relativt nylig observert skjeggkre i boligen. Vi har kontaktet forsikringsselskapet vårt (Storebrand) angående dette, og tiltak iverksettes uke 19 2026 av Pelias norsk skadedyrkontroll AS.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Hetland VVS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nye rør ifbm badet i kjeller. Rør til toalett, vannkran i vask, vannkran badekar samt avløpsrør til vann fra vaskemaskin/tørketrommel. Ny varmtvannsbereder på 300 liter ble også satt inn i 2019 samt nytt kontrollskap til vann inn til huset. Rør til to kraner til hageslage på yttervegg.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Murerfirmaet Aanestad og Ueland AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering i 2019 ble tidligere peis/åpent ildsted i stue fjernet. Murer tettet da igjen hull inn til pipa. Tidligere eier satt inn lukket vedovn i stua på et tidspunkt i god tid før vi overtok boligen, muligens rundt 2010. Dette skal ha blitt gjort av fagfolk de ble satt i kontakt med der de kjøpte ovnen.



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Haga installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Hele det elektriske anlegget i huset ble skiftet ut under renovering i 2019 i alle rom utenom kjøkken(nytt el. opplegg i 2011) og bad hovedetasje(nytt el. opplegg i 2014) og garasjen. Nytt sikringssskap med automatiske sikringer. Opplegg til elbil-lader ble satt inn vinter 2025, dette ble finansiert av Edwards arbeidsgiver Momentum trafikkskole. Arbeid utført av Kreatel.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tidligere nevnte renovasjon i 2019.

I 2020 fikk vi også mye arbeid utført på tomta. Utført av Nordic bygg og anlegg AS.

Terrasse bygget av Kommedal og Espedal i 2019/2020.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Kjeller besto før overtagelse primært av boder og grovkjeller med unntak av hall/inngangsparti. Loft besto av kaldloft samt en uisolert bod.

Arbeid utført i 2019:

Kjeller: innføring, knotteplast og isolasjon 150 mm på alle vegger mot grunnmur. Gips på vegger og tak i alle rom. Nytt bad/vaskerom(tidligere beskrevet), utvidelse av hall. Bod/teknisk rom med varmtvannsbereder og vannskap. Tidligere vaskerom og redskapsbod slått sammen og omgjort til soverom.

Loft: Loftsstue innredet med gips vegger og tak. Isolasjon Glava 150 mm rundt hele rommet(tak og vegger mot kaldloft og yttervegg. Isolert luke/dør til kaldloft. Nytt vindu. Kaldloft nye golvplater og lampe i tak. Ny lufteventil kaldloft.

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Bruksendring for endringer i kjeller og loftsstue er søkt om til Sola kommune via eByggesøk, avventer svar innen 14. mai 2026.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

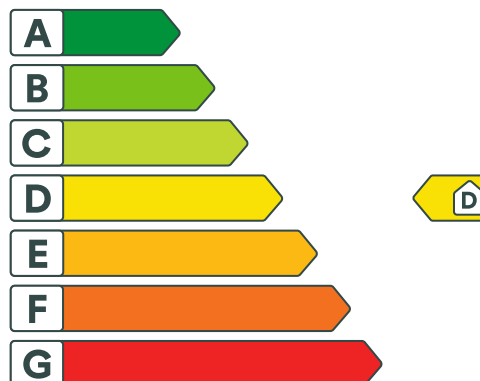
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Kløvervegen 15, 4050 SOLA	
Dato for energimerking 05.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291138
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 171947642
Gårdsnummer 33	Bruksnummer 350
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1971	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 220,0 m²	Oppvarmet bruksareal 201,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
206,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
184,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år
39 494 kWh



Kløvervegen 15, 4050 SOLA



Detaljering

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



Kløvervegen 15, 4050 SOLA



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: 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.



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>

F E R D I G A T T E S T

Hermed meddeles endelig godkjenning i henhold til bygningslovens § 99 på det iflg. bygningsrådets beslutning av ~~.22/4~~ ~~70~~..... utførte bygningsforetagende på gnr. ~~33~~... bnr. ~~350~~... i Sola kommune.

Byggherre, Torbjørn Enlend.

.....**Sola**,....., den **5 /10** 1972

for Sola Bygningsråd

Svend Svendsen Haga
Svend Svendsen Haga



Sola kommune

Ferdigattest

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

Vår ref: 26/1765

Ansvarlig søker:

Tiltakshaver:

Edvard Epland Bentsen
Kløvervegen 15
4050 SOLA

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Kløvervegen 15	Gårdsnr.: 33	Bruksnr.: 350	Festenr.:	Seksjonsnr.:
----------------------------	-----------------	------------------	-----------	--------------

Tiltakets/byggets art

Bruksendring av kjeller og loft. Fra tilleggsdel til hoveddel.

Vedtaksdato: 05.05.2026	Saksnummer: 26/1765
----------------------------	------------------------

Dato for søknad om ferdigattest:	05.05.2026
----------------------------------	------------

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

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

Merknader:

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

Sted Sola	Dato 05.05.2026	Underskrift Jonas Rosnes Hansen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
--------------	--------------------	---

Edvard Epland Bentsen
Kløvervegen 15
4050 SOLA

Saksnr.	Styre, råd, utvalg
312/2026	Utvalg for plan og miljø

Vedtak om tillatelse- Bruksendring tilleggsdel til hoveddel - Kløvervegen 15 - 33/350

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kløvervegen 15	33	350		
Ansvarlig søker	Tiltakshaver			
	Edvard Epland Bentsen Kløvervegen 15 4050 SOLA			

Vi viser til søknad fra deg mottatt 23.04.2026.

Vedtak - byggetillatelse

Du får tillatelse til bruksendring av kjeller og loft som omsøkt.

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

Nabovarsel

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

Informasjon om saken

Eiendommen din er regulert til boliger i 0464 - Reguleringsplan for Varden-Stemområdet.

Du søker om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller og på loft. Følgende endringer er gjort ved tiltaket:

Loftet ble innredet som loftstue, ett rom.

Rom i Kjeller:

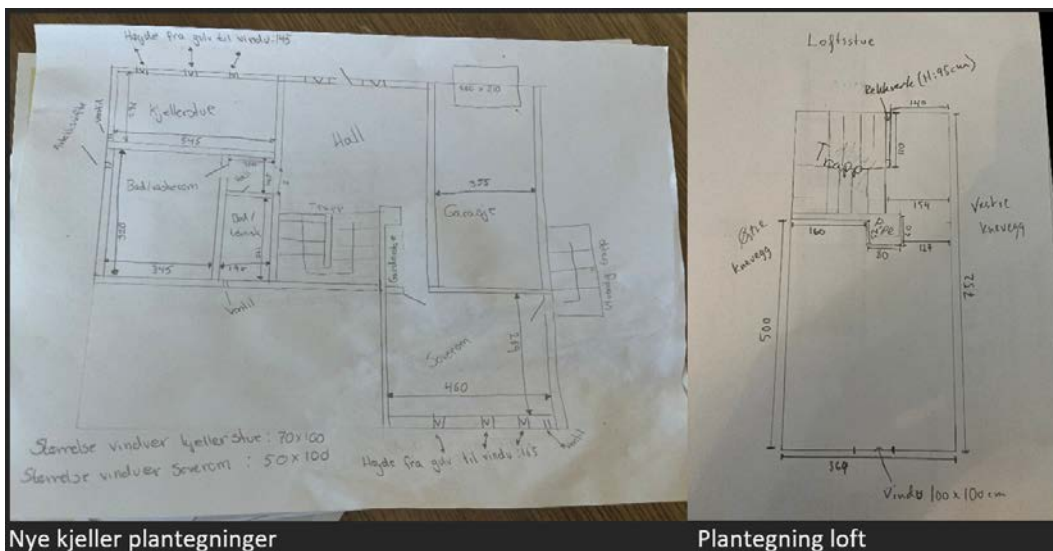
«Hobbyrom» ble omgjort til kjellerstue.

«Mat» og «Brensel» ble omgjort til kombinert bad/vaskerom, bod/teknisk rom og forlengelse av «Hall».

«Vask» og «Redskap» ble omgjort til soverom.

Se plantegninger under.





Interne arealer på rom oppgitt i kvadratmeter:

- Kjellerstue: 16,1
- Bad/vaskerom: 11
- Bod: 3,5
- Hall (totalt inkludert ny del av tidligere «Brensel»): 23,5
- Soverom: 12,4
- Loftsrom: 21,3

Det økte bruksarealet kan medføre tilknytningsavgift for vann- og avløp, (jf. Forskrifter for vann- og avløpsavgifter). Det kan også føre til at årlige kommunale avgifter øker. Dere vil eventuelt få tilsendt en faktura for avgiftene.

Vurdering

Bruksendringen er i tråd med reguleringsplanen, du har bekreftet at du oppfyller alle relevante tekniske krav for bruksendring i eldre boliger. Med bakgrunn i dette, godkjenner vi bruksendring som omsøkt.

Viktig informasjon for det videre arbeidet

Send inn søknad om ferdigattest

Dere må sende inn søknad om ferdigattest til Sola kommune, virksomhet arealbruk når byggearbeidene er ferdige. Tiltaket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest (plan- og bygningslovens § 21 – 10).

Bortfall av tillatelse

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

Klagerett

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

Gebyroversikt

Saksbehandlingsgebyr iht. gebyrregulativ for 20... vedtatt av Sola kommunestyre – faktura vil bli sendt til tiltakshaver:

Tiltak:	Antall	Pris	Sum
Arealgebyr	1 stk	4 140	4 140
Totalt			Kr 4 140

Med hilsen

Erik Øvstebø
Seksjonsleder

Jonas Rosnes Hansen
Rådgiver byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Vann- og avløpskart

Sola
kommune



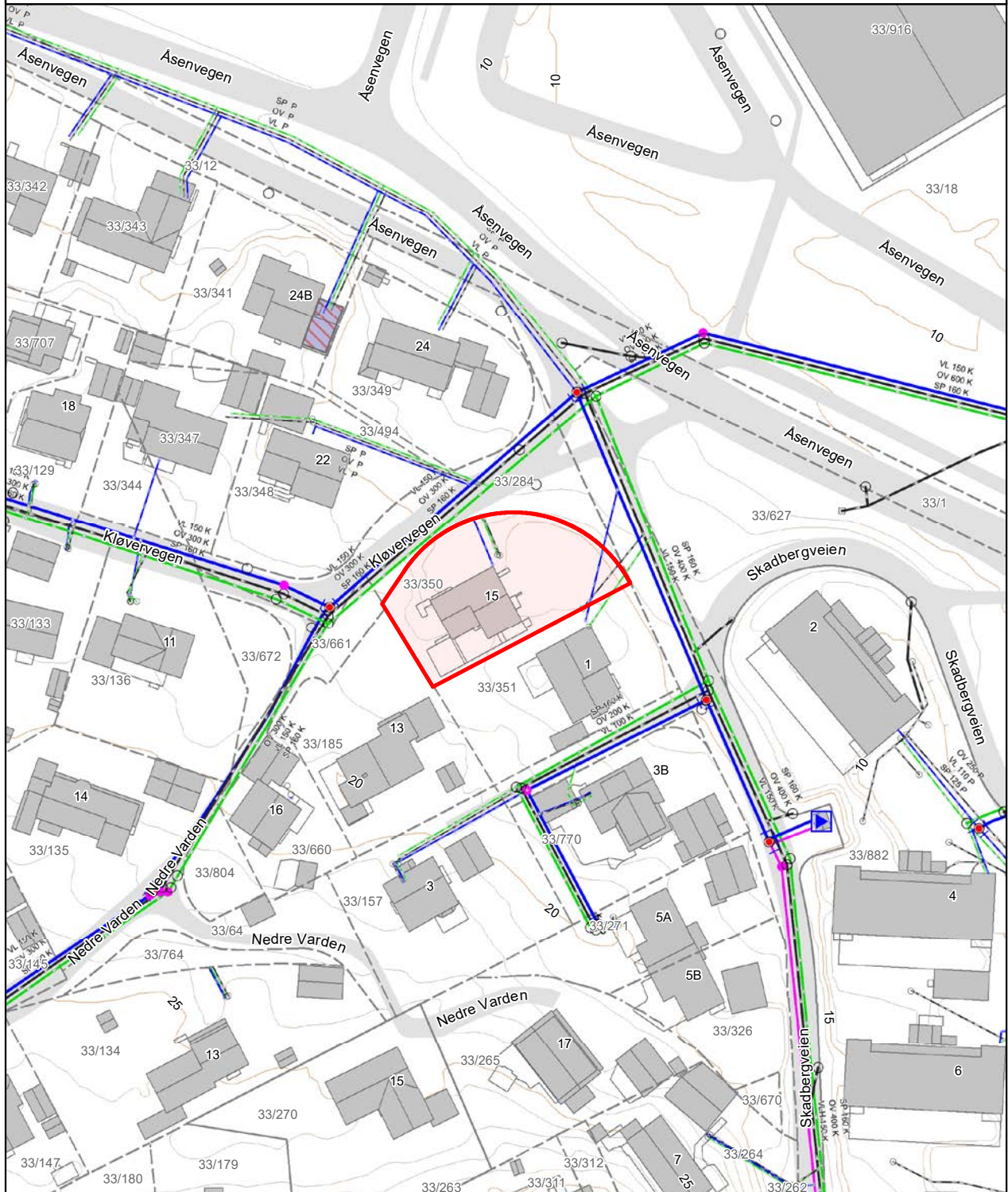
Adresse: Kløvervegen 15, 4050 SOLA

Gnr/Bnr: 33/350/0/0

Dato: 2026-04-21

Målestokk: 1:1,000

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



Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Grunnkart

Adresse: Kløvervegen 15, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 33/350/0/0
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000



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



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS



Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	Gårdsnr	33	Bruksnr	350	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner
Kommuneplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Midlertidige forbud
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner under bakken
Kommunedelplaner
Kommunedelplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn
Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser	KP bestemmelser KS 03.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	896.66 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal	1.3 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	896.66 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0356
Navn	Nordre del av Skadbergvegen-kryss ved Åsenvegen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/17/2005 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0356.pdf

Delarealer

Areal	0.12 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	0.57 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	0.19 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel

Id	0464
Navn	Reguleringsplan for Varden-Stemområdet
Plantype	34 - Områderegulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/23/2010 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0464.pdf

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	319 - Annen veigrunn
Areal	895.78 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202206
Navn	Områderegulering Skadberg nord
Plantype	34 - Områderegulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser

Areal

Id 202403

Navn Detaljreguleringsplan G/S-anlegg i Åsenvegen/Skadbergveien til Sandesletta.

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser

Areal

Id 202409

Navn Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser

Areal

Reguleringsplan for Varden-Stemområdet

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0464

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å opprettholde og styrke områdets karakter som småhusområde. Nye boligkompleks utover tomannsbolig tillates ikke.

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

boligbebyggelse offentlig område for lek

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (phi § 12-5, 2. ledd nr. 2)

kjørevei fortau

GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Naturområde S1

HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

- Kulturminne S1
- Frisiktsone

§ 2 FELLESBESTEMMELSER**§ 2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak**

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1 :200 som viser disposisjon og opparbeiding av tomten til bebyggelse, adkomst, parkering, garasje, forstøtningsmur og uteoppholdsareal, samt eksisterende og nye koter. Det bør sikres universell utforming på adkomst til nye boliger. Det bør sikres livsløpsstandard på hovedplan ved ny bolig eller hovedombygging av eksisterende bolig.

Søknad om tiltak skal dokumentere konsekvenser for nærområde og naboer mht. endring i bebyggelsesstruktur, økt trafikkbelastning, eventuelt tap av utsikt, sol og brukbarheten av privat uteareal. Der tiltaket blir liggende eksponert med hensyn til fjernvirkning skal dette dokumenteres gjennom for eksempel fotomontasje. Ovennevnte konsekvenser for naboer og nærområdet skal dokumenteres ved nabovarsel.

Ved foretting av en eiendom (dvs. økning av antall boenheter i forhold til eksisterende eiendom og bolig) skal nærhet til nærmeste lekeområde dokumenteres.

§ 2.2 Støytiltak

Det meste av planområdet ligger innenfor gul flystøysone i kommuneplanen. Ved etablering av nye boenheter i gul flystøysone kreves dokumentasjon gjennom en støyfaglig utredning på støynivået ved ulike fasader på boenheten og uteplass for å sikre at innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides.

Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivå ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle tiltak.

Nye boenheter skal ha en stille side og ha tilgang til egnede uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

Området er utbygd med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og terrassehus. Enkelte tomter kan fradeles tomt for enebolig og tomannsbolig.

Det tillates ikke boligkompleks utover tomannsbolig.

Allerede fradelte tomter som ikke er bebygd vil ved søknad om tiltak måtte vurderes opp mot krav til bo- og tomtekkvalitet.

3.1 Plassering og utforming av bebyggelse

Ny bebyggelse skal videreføre karakteristisk bebyggelsesstruktur mht plassering på tomt, type bebyggelse, møneretning mm.

Ved etablering av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse skal nye bygninger ha volum, takform, material- og fargebruk som harmonerer med nærområdets bebyggelse.

Dominerende materialbruk skal være trekledning.

3.2 Høyder og takform

Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Husets høydeplassering kan fastsettes av bygningsmyndighetene jf. Plan- og bygningslovens § 29-4.

Planering av tomt skal ikke medføre betydelig terrenginngrep. Bruk av murer langs eiendomsgrenser bør være i naturstein.

Største tillatte byggehøyder på enebolig og tomannsbolig er avhengig av takform. Saltak kan ha gesimshøyde inntil 5 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

På saltak kan det tillates takoppbygg i 1/3 del av takflatens lengderetning. Større takoppbygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende fra takoppbyggets gesims.

Det tillates ikke flatt tak.

Pulttak kan ha laveste gesims inntil 6,0 meter og høyeste gesims inntil 7,5 meter. Det tillates ikke takterrasse eller andre oppbygg på pulttak.

3.3 Boligtyper

Alle bygg skal oppføres i henhold til typebeskrivelse i planen.

- Eneboliger/ eneboliger med godkjent leilighet/ tomannsboliger:
Område B1 kan bebygges med eneboliger, eneboliger med godkjent leilighet og tomannsboliger. Sekundærleilighet kan tillates i enebolig.
For disse bygningstypene er maks BYA= 35 %.
- Rekkehus:
Område BR1, BR2 kan bebygges med rekkehus i maks 2 etasjer som angitt på plankart. Maks BYA=35%.
- Terrassehus:
Område BT: Nåværende bygningsmasse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse av eiendommen.

3.4 Uteoppholdsareal:

Minste MUA = minimum 200 m2 for eneboliger og tomannsboliger, minimum 100 m2 for rekkehus, minimum 50 m2 for sekundærleilighet og terrasseleilighet. Uteoppholdsareal skal ligge på terreng og skal være min 50 % solbelyst ved vårjevndøgn klokken 15.30. Arealer brattere enn 1:5 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Det stilles krav om minimum 10 meter dybde for hageareal vendt mot vest eller sørvest.

Busker/hekker nyttet som innhegning av tomt mot offentlig vei / fortau / gang- og sykkelveg skal når de er ferdig utvokst være minimum 0,5 meter fra kant mot offentlig vei / fortau / gang- og sykkelveg.

3.5 Parkering og garasjer

Det skal tilrettelegges for 1 overdekket parkeringsplass og 1 oppstillingsplass til hver hovedboenhet. For sekundær boenhet skal det tilrettelegges for 2 parkeringsplasser. Plassering av dette skal gå

frem av byggesøknaden. All parkering skal skje på egen tomt. Evt. nedkjøringsrampe til parkeringskjeller må legges inn i bygning, under tak.

For garasje, carport og bod er største tillatte gesimshøyde inntil 2,5 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Garasje/ carport inklusive bod kan være maks 50 m². Bygget kan plasseres langs vegkant og inntil 1,0 m fra veikant/ fortauskant.

Terrasse på garasjetak tillates ikke med mindre følgende krav imøtekommes:

- Hele garasjen er plassert minimum 4 meter fra tomtegrensen og koblet til bolig.
- Det skal ikke være sjenerende innsyn til naboer fra terrassen.

3.6 Fellesområder

- Felles grøntanlegg:

Område FO1 er felles grøntanlegg for gnr. 33 bnr. 609. Her kan oppføres anlegg for lek, samt benker og annen parkvegetasjon.

- Annet fellesareal:

Område FO 2 er annet felles areal for gnr. 33 bnr. 609. Det skal (i hovedsak) nyttes til fellesareal for garasjer, parkeringsplasser og avkjørsel.

- Felles adkomstveg

Eiendommer med gnr. og bnr.: 33/157, 33/770 og 33/351 har felles adkomstveg fra Skadbergvegen.

Eiendommer med gnr og bnr.: 33/270 og 33/265 har felles adkomst Nedre Varden.

3.7 Lekeplasser

Lekeplassene F1 og F2 skal opparbeides med plass for sandlek, uformell ballek, benker, fysisk skille mot kjøreareal, variert vegetasjon og belysning, jf. til enhver tid sist gjeldende utgave av Norm for utenomhus anlegg i Sola kommune. Områdene er offentlig lekeplasser.

Prinsippet om universell utforming legges til grunn for felles uteoppholdsarealer, spesielt med hensyn på fargebruk, lyssetting, materialer, detaljering, terskelfrie overganger, beplantning og møblering.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- 4.1 Det skal etableres fortau langs Stemvegen iht plankart.
- 4.2 Stengsler for kjøretrafikk oppføres iht. planer godkjent av kommunen.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

Naturområde S1.

§ 6 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

6.1 Frisiktsoner

I områder vist som frisiktzone, skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke.

6.2 Kulturminner

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til "Spesialområde bevaring fornminner". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 33, Bruksnr 350	Kommune:	1124 Sola
Adresse:		Grunnkrets:	503 Sande-Skadberg
Veiadresse:	Kløvervegen 15, gatenr 3640 4050 Sola	Valgkrets:	1 Sentrum
		Kirkesogn:	6070701 Sola
		Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt VI	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.07.1967	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	899,8 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	29.07.1967	Avgiver	1124/33/284	-896,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1124/33/350	896,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kløvervegen 15	Bolig	196,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	117,0	Rammetillatelse:	22.04.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	196,0	Igangset.till.:	01.02.1971
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	196,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	16.12.1971
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171947642			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			90,0		90,0				
H01	1		106,0		106,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

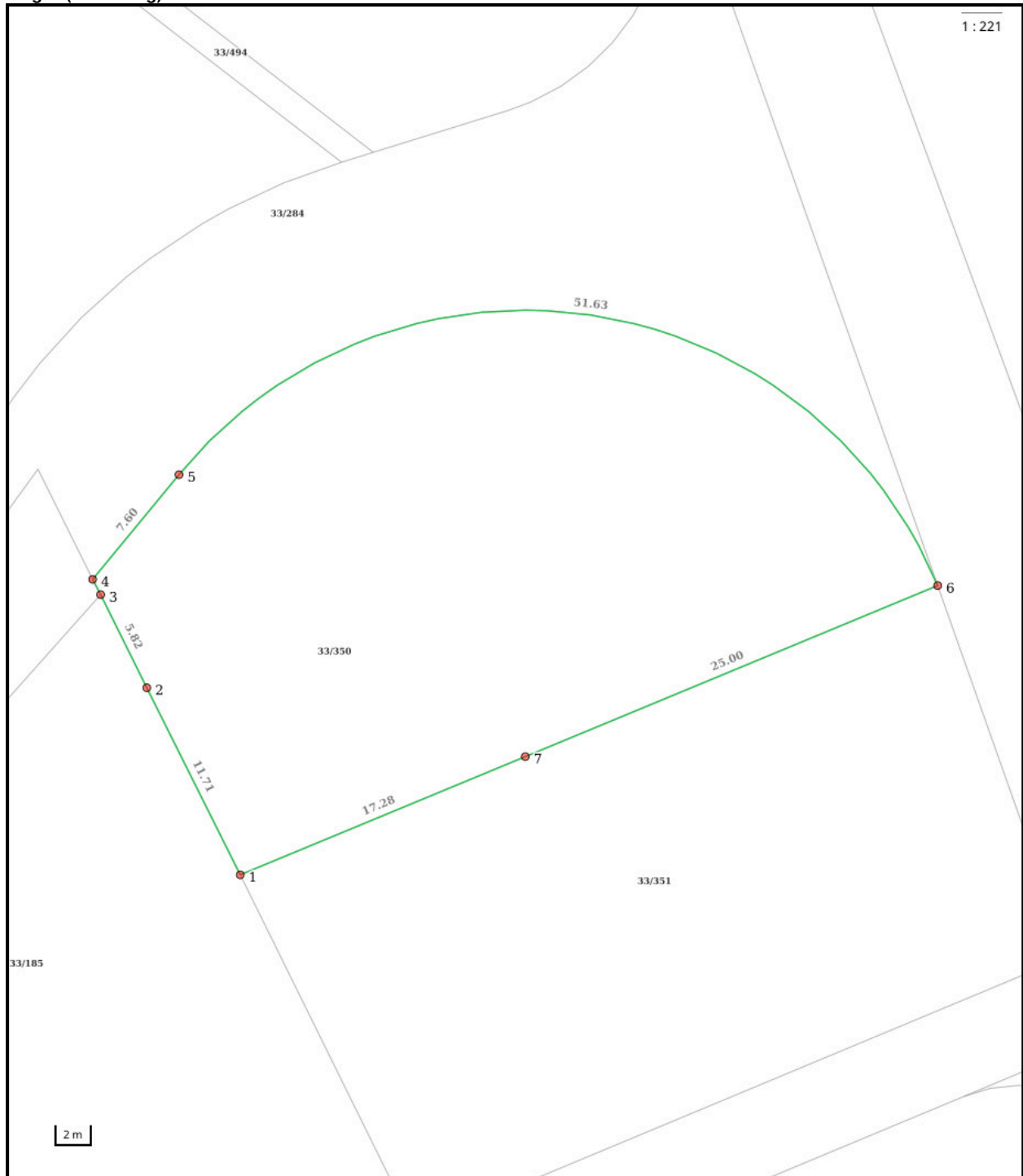
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 899,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

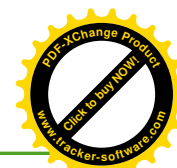
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 532 689,83	307 809,92	11,71m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 532 699,79	307 803,77	5,82m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 532 704,75	307 800,73	0,98m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 532 705,57	307 800,20	7,60m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 532 711,84	307 804,49	51,63m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	25,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 532 709,47	307 847,36	25,00m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 532 697,86	307 825,22	17,28m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



AKJURERTE GEBYRER



Avtale: 4334

Eier: Bentsen Edvard Epland

33/350/0/0

Regn.mottaker: Bentsen Edvard Epland

2025

Ordrenr: 464038

17.12.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	26,64	1/1	0	497,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	20,35	1/1	0	379,00

1 600,00

Ordrenr: 473090

23.01.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	20,35	1/1	0	379,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	26,64	1/1	0	497,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00

1 600,00

Ordrenr: 482395

24.02.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	26,64	1/1	0	497,00
652	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	397,00	1/1	0	199,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	20,35	1/1	0	379,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00

1 799,00



Ordrenr: 491575

23.04.2025



Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	20,35	1/1	0	379,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	26,64	1/1	0	497,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matafall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00

1 658,00

Ordrenr: 500622

23.04.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	26,64	1/1	0	497,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	20,35	1/1	0	379,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matafall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00

1 658,00

Ordrenr: 509659

22.05.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	20,35	1/1	0	379,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	26,64	1/1	0	497,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matafall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00

1 658,00

Ordrenr: 518703

23.06.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	20,35	1/1	0	349,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	26,64	1/1	0	457,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00



3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00

1 576,00

Ordrenr: 527749

15.07.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	20,35	1/1	0	349,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	26,64	1/1	0	457,00

1 576,00

Ordrenr: 537092

22.08.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	26,64	1/1	0	457,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
652	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	397,00	1/1	0	199,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	20,35	1/1	0	349,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00

1 775,00

Ordrenr: 546466

23.09.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	26,64	1/1	0	457,00



Forbruksgebyr vann pr BRA
Hageavfall 140 l

179,00 m2 20,35 1/1 0
1,00 Stk 555,00 1/1 0



1 576,00

Ordrenr: 555550

24.10.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	26,64	1/1	0	457,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	20,35	1/1	0	349,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matafall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00

1 576,00

Ordrenr: 564611

27.11.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	20,35	1/1	0	349,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	26,64	1/1	0	457,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matafall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00

1 576,00

2026

Ordrenr: 573707

18.12.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	19,33	1/1	0	332,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	25,00	1/1	0	429,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	711,00	1/1	0	74,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	3 107,00	1/1	0	324,00
802	Matafall 140 l	1,00	Stk	1 570,00	1/1	0	164,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	585,00	1/1	0	61,00

1 564,00



582781

23.02.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	19,33	1/1	0	332,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	25,00	1/1	0	429,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	585,00	1/1	0	61,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	3 107,00	1/1	0	324,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	711,00	1/1	0	74,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 570,00	1/1	0	164,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00

1 564,00**Ordrenr: 592162**

23.02.2026

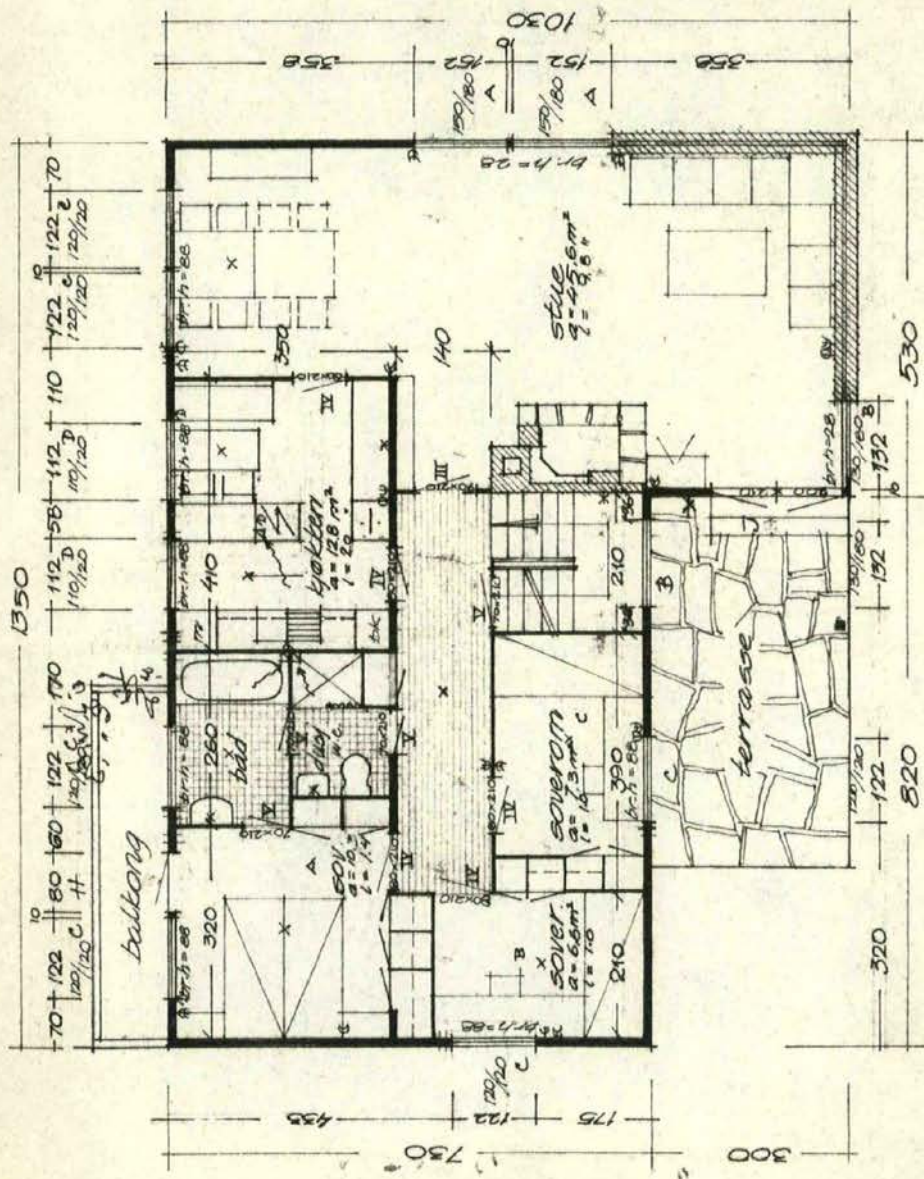
Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	19,33	1/1	0	332,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	25,00	1/1	0	429,00
652	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	397,00	1/1	0	199,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	711,00	1/1	0	74,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	3 107,00	1/1	0	324,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 570,00	1/1	0	164,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	585,00	1/1	0	61,00

1 763,00**Ordrenr: 601393**

26.03.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	179,00	m2	25,00	1/1	0	429,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 570,00	1/1	0	164,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	711,00	1/1	0	74,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	3 107,00	1/1	0	324,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	585,00	1/1	0	61,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	179,00	m2	19,33	1/1	0	332,00

1 564,00



SOLA BYGNINGSRÅD

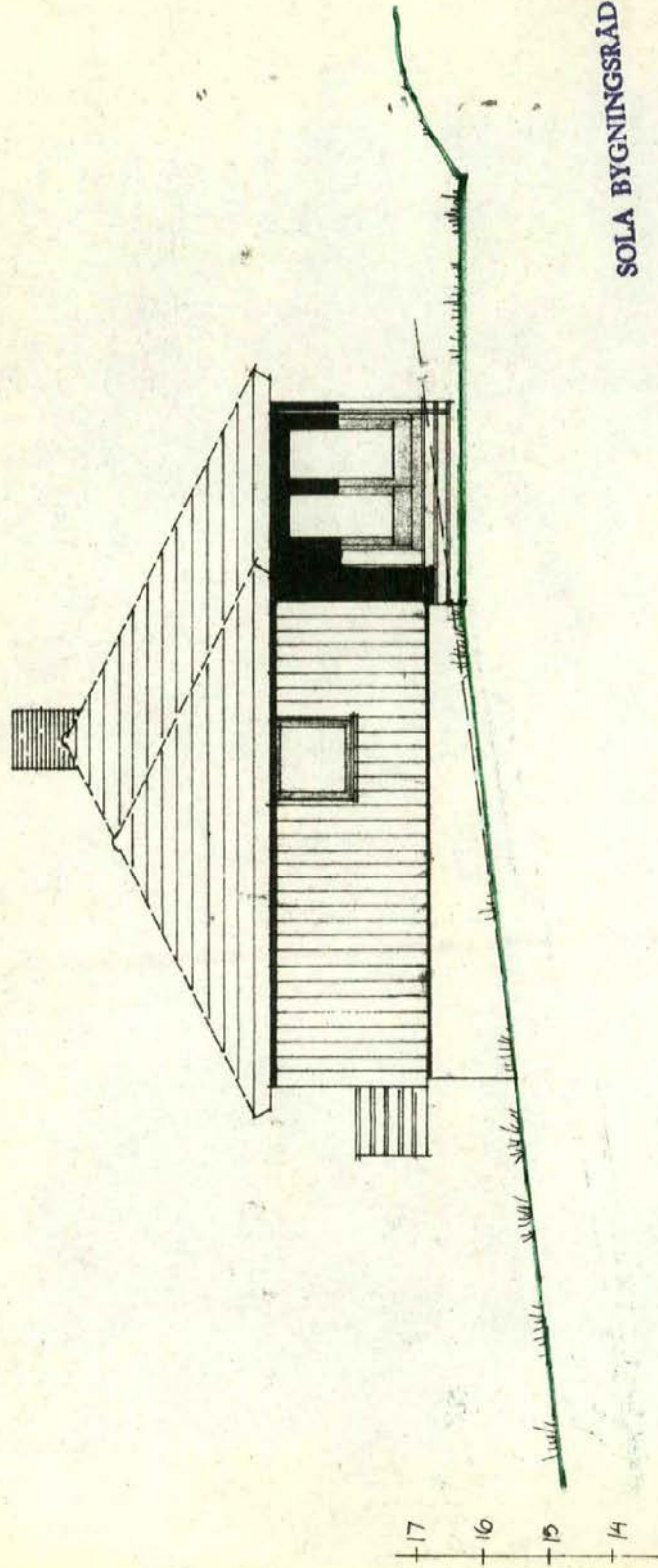
THV. SOLHEIM
 ARKITEKT MNAL · STAVANGER

Enebolig 108 m², tomt nr. 5, Eplands felt, Sola

481/tegn. nr. 53

25/9 1988
malt 1/10-88

1. etasje



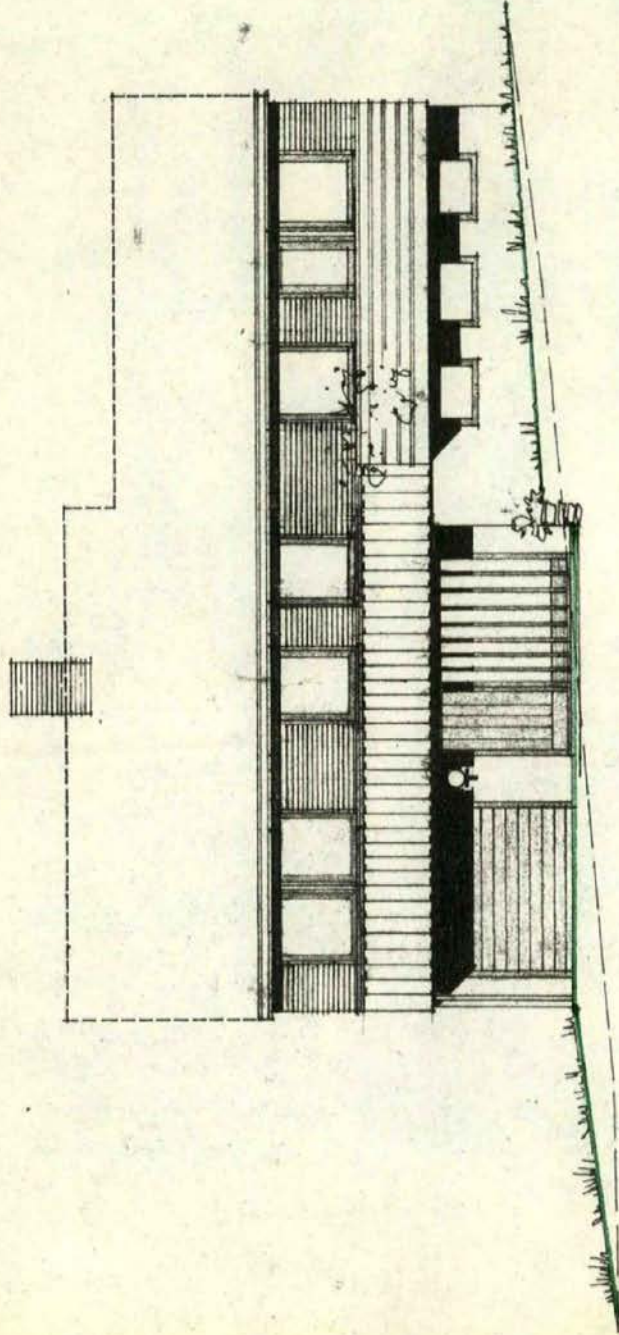
SOLA BYGNINGSRÅD

THV. SOLHEIM
ARKITEKT MNAL. - STAVANGER

Enebolig 108 m², tomt nr. 5, Eplands felt, Sola

401 / tegn. nr. 5B

25/9-69



SOLA BYGNINGSRÅD

THV. SOLHEIM
ARKITEKT MNAL - STAVANGER

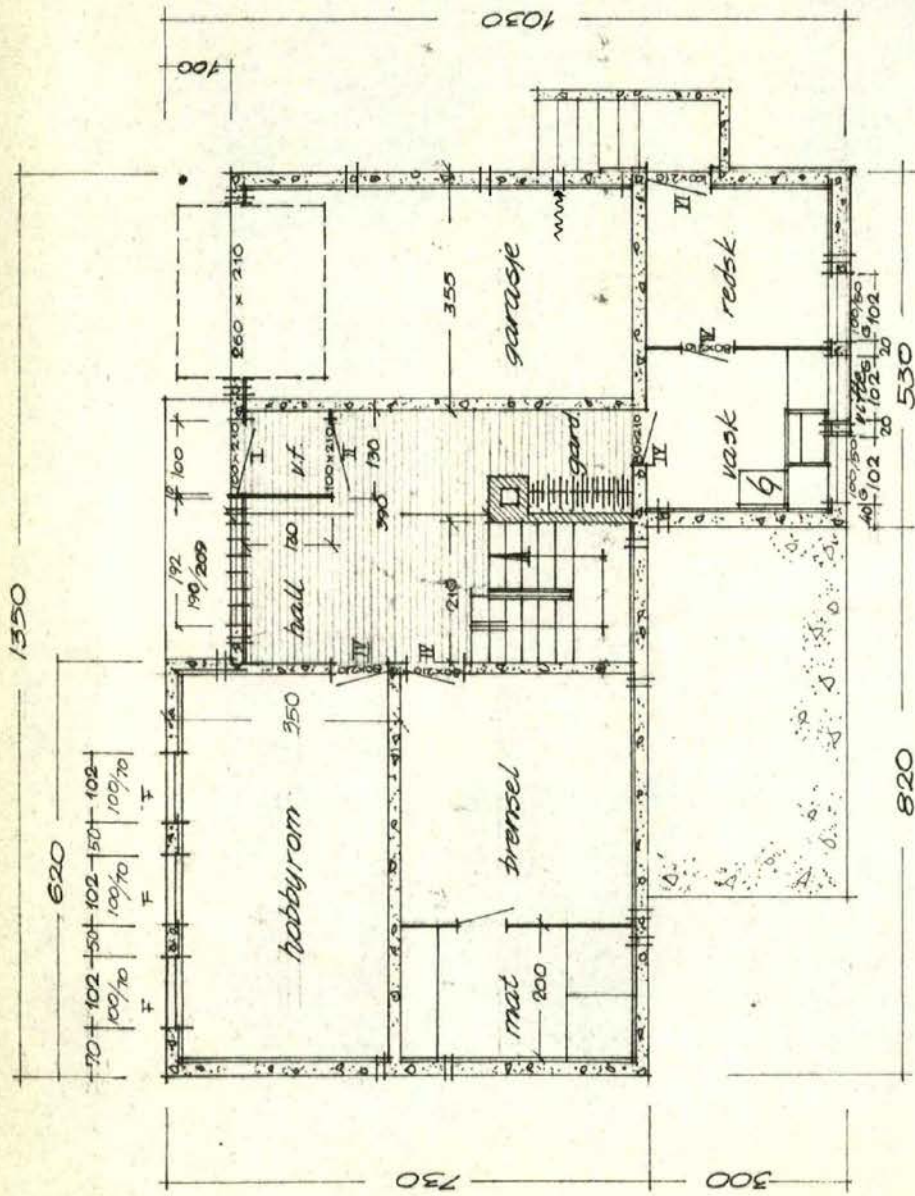
Enebolig 108 m², tomt nr. 5, Eplands fell, Sola

401/tegn. nr. 52

25/6-69
REVISJON 4/10-69

mot nord-vest

—17
—16
—15
—14



SOLA BYGNINGSRÅD

THV. SOLHEIM
 ARKITEKT MNAL - STAVANGER

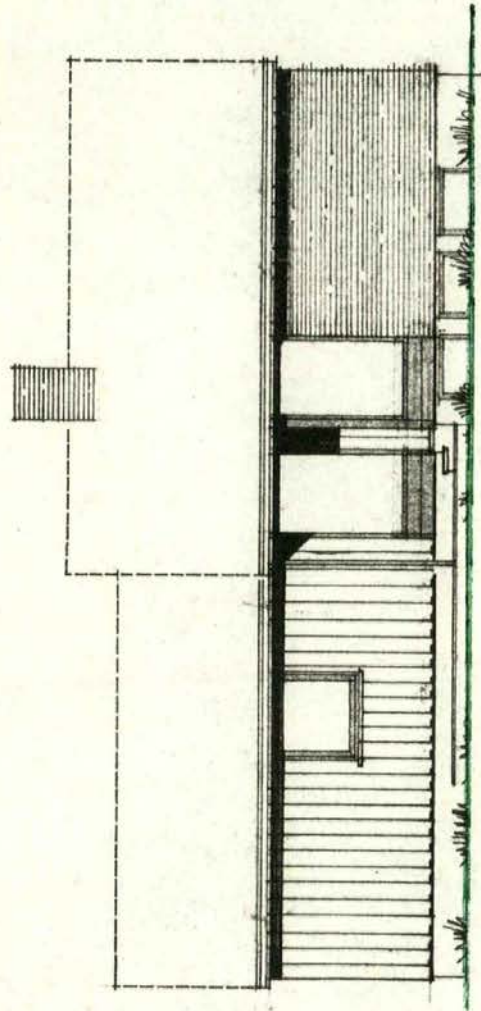
Enebolig 108m² tomt nr. 5, Eplands felt, Sola

401/regn. nr. 54

25/9-69
 reiset 11-69

Kjeller

—17—
—16—
—15—
—14—



mot syd-øst

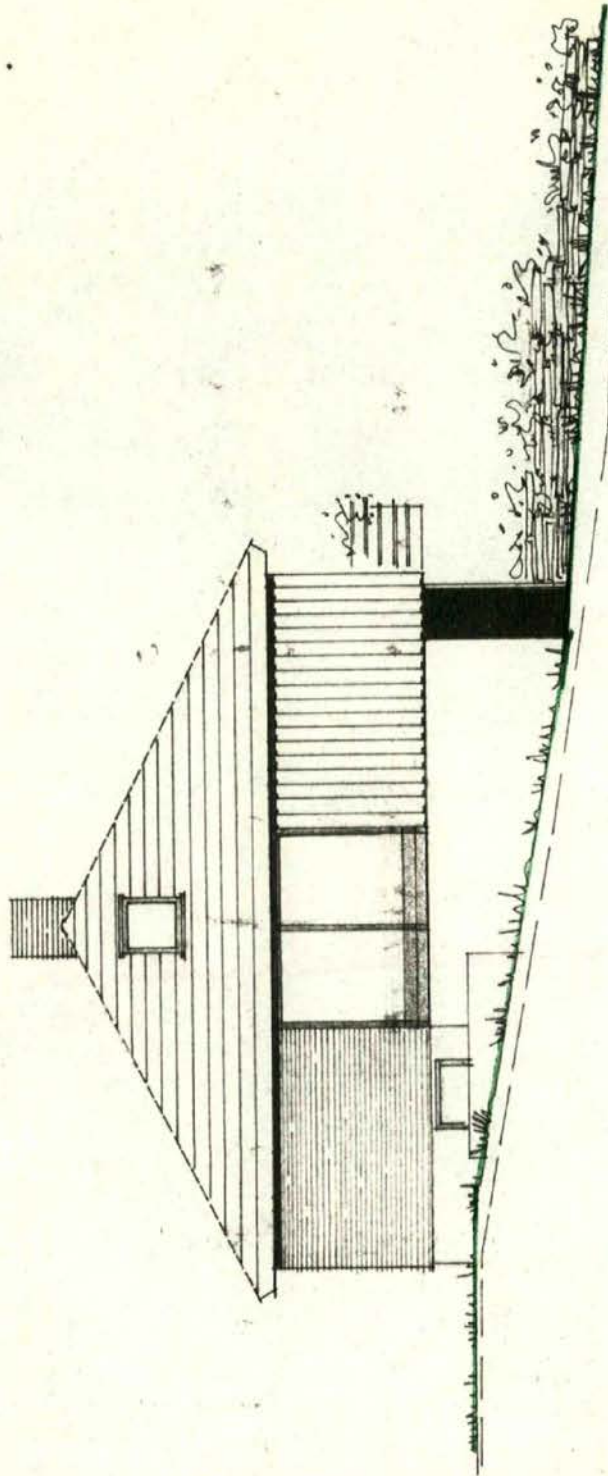
SOLA BYGNINGSRÅD

THV. SOLHEIM
ARKITEKT MNAL - STAVANGER

Erebolig 108 m², tomt nr. 5, Eplands felt, Sola

48/tegn. nr. 57

279 '69
rettet 4/11 '69



—17
—16
—15
—14

SOLA BYGNINGSRÅD

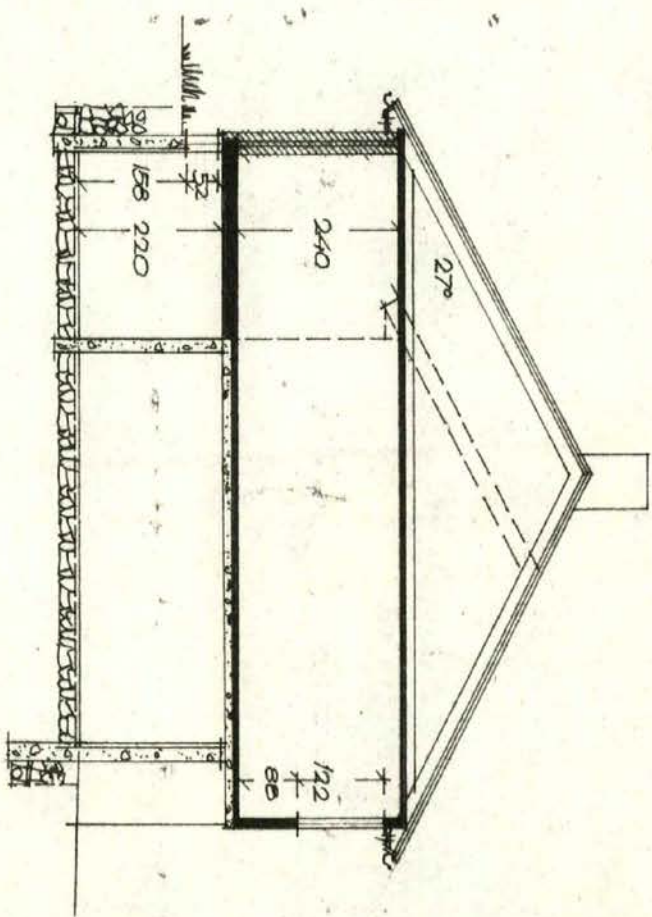
THV. SOLHEIM
ARKITEKT MNAL - STAVANGER

Enebolig 108 m², tomt nr 5, Eplands felt, Sola

25/9-69
rettet 2/11-69

40/tegn. nr. 56

mot nord-øst



snitt

SOLA BYGNINGSRÅD

THV. SOLHEIM
 ARKITEKT MNAL - STAVANGER

Enebolig 108m² tomte nr. 5, Eplands felt, Sola

48//tegn.nr.: 55

25/9-69

Nabolagsprofil

Kløvervegen 15 - 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	16 min 🚗 11.4 km

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	21 min 🚶 1.9 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	12 min 🚶 1 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	8 min 🚶 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Sande Gård	12 min 🚶
--------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

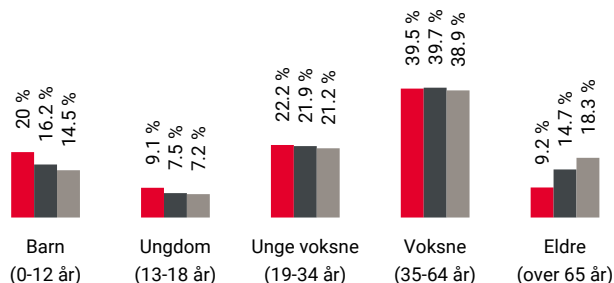
Veldig bra 84/100



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	5 min 🚶 0.4 km
The Childrens House barnehage (1-5 år) 163 barn	5 min 🚶 0.4 km
Kornberget barnehage (1-5 år) 95 barn	5 min 🚶 0.5 km


Dagligvare


Joker Brustadbua Sola Søndagsåpent	15 min 🚶 1.3 km
Coop Extra Sola Post i butikk	17 min 🚶 1.4 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

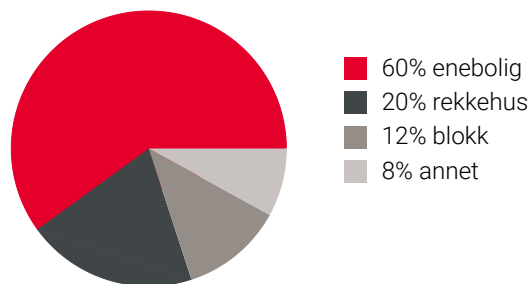
 Åsenhallen - flerbrukshall 3 min 
Aktivitetshall 0.2 km

 Sola stadion 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.3 km

 Vår Energi Arena Forus 13 min 

 EVO Forus 7 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

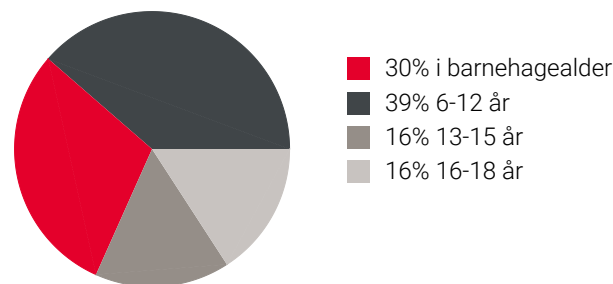


Varer/Tjenester

 Tvedtsenteret 7 min 

 Boots apotek Sola 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

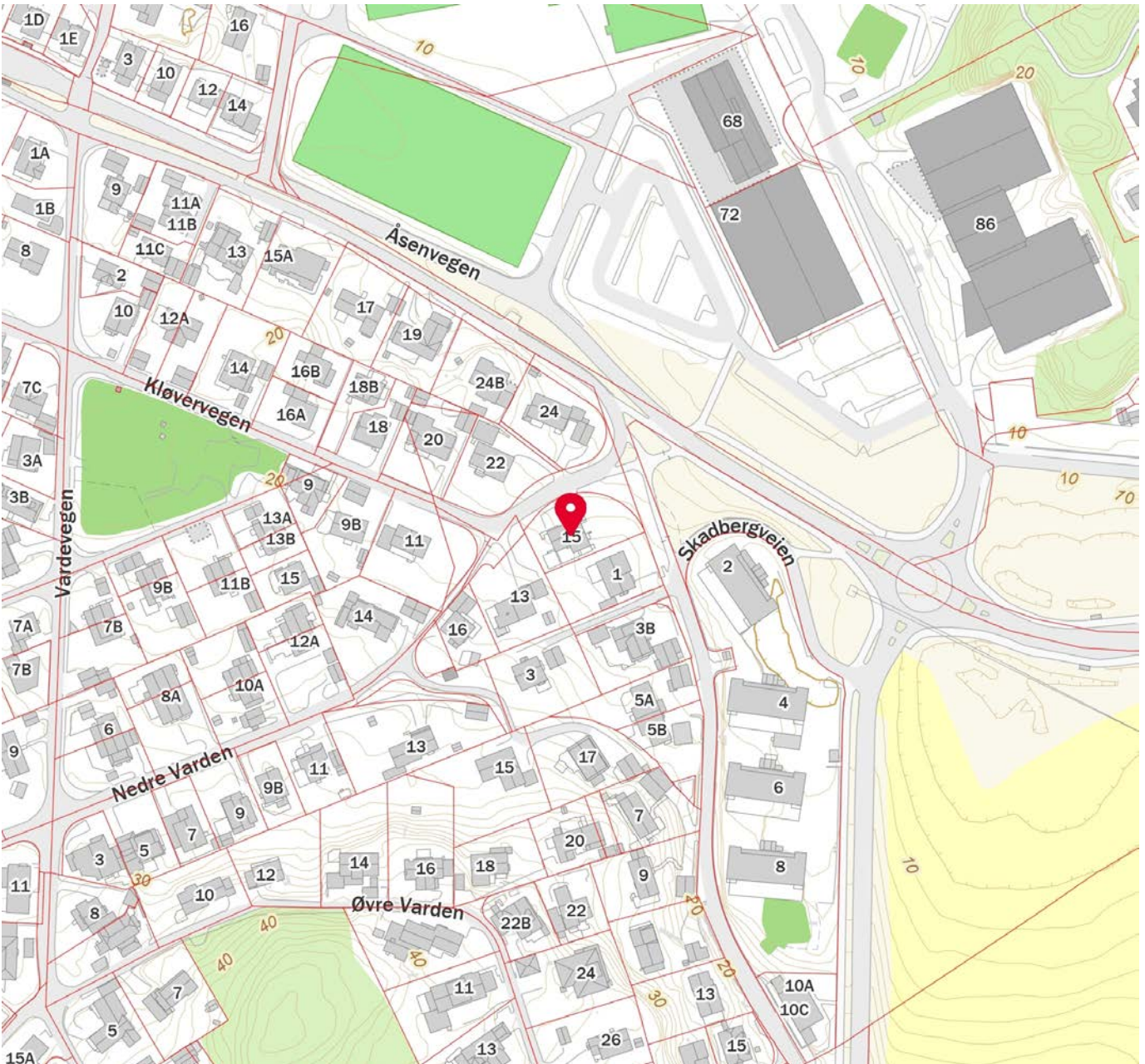
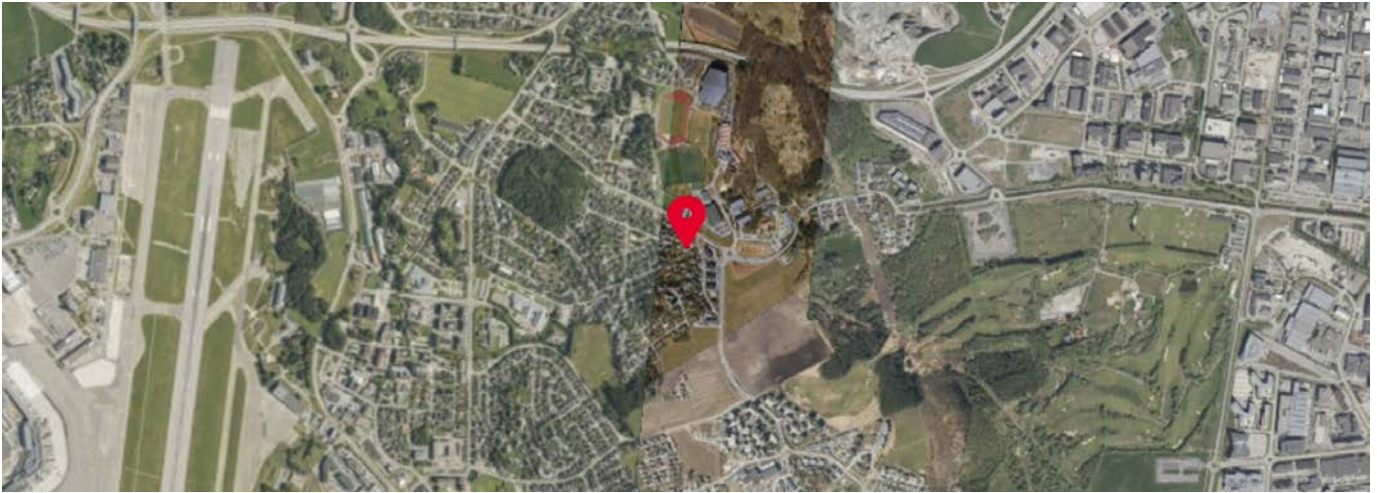



0% 43%

 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 AVTALERETTSLIGE 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.

For eiendommen:

Adresse: Kløvervegen 15
4050 SOLAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Geir HelgelandTelefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre