



Velkommen til

Sande terrasse 26D
4050 Sola

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sande terrasse 26D
4050 Sola

Flott hjørneleilighet med 2 soverom - Vestvendt balkong - Åpen stue/kjøkken løsning - Parkering i carport med elbillader

Lys og innbydende hjørneleilighet i 2. etasje. Boligen har en åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen er utstyrt med varmepumpe og har direkte utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold og plass til sittegruppe. Kjøkkenet er naturlig tilbaketrukket fra stuen med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har hvite fronter, fliser på vegg og integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr og kjøl/fryseskap. Videre har du et helfliset bad med varme i gulvet. Boligen har 2 soverom hvor hovedsoverommet har ekstra oppbevaring i bod under trappen. Det andre soverommet brukes i dag som hjemmekontor, og loftet er innredet som et ekstra kontor (ikke godkjent som varig oppholdsrom). Leiligheten har 2 boder og parkering i carport med elbillader.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 700 000
Omkostninger*	kr	93 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 793 590
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	1 500
BRA/BRA-I		88/80 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1948
Etasje		2.
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sander Jonassen
Eiendomsmeglerfullmektig

947 83 087
sander.jonassen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 700 000**
Omkostninger*	kr	**93 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 793 590**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**1 500**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 92 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 93 590

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 1 500 pr. mnd.
Felleskostnader dekker bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift.

Beløpet er opplyst av styreleder (selger) pr. 12.03.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 15 073 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 33, bnr. 45, snr. 4 i Sola kommune.
Gnr. 33, bnr. 40 i Sola kommune. (Ideell andel 1/32.)

Om sameiet
Sameiet består av 4 enheter.

Styreleder
Eirik Ravn Waldeland

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 80 m2
BRA-e: 8 m2
BRA total: 88 m2

2. etasje
BRA-i: 64 m2.
BRA-e: 8 m2.
TBA: 9 m2.

3. etasje
BRA-i: 16 m2.

Ikke målbare arealer
Loft: 4 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2.

Parkering
Det medfølger garasje til boligen i henhold til seksjoneringsbegjæringen. For øvrig har hver seksjon lik rett til parkering på sameiets grunn.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Sande Terrasse 26. Sameiets org.nr.: 922420955.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 1 803 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt på ca 1803 m² opplyst av Sola kommune. Tomtearealet er inkludert veigrunn. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eiendommens grenser er markert som usikre i kommunens kartgrunnlag. Tomten er opparbeidet med oppgruset gårdsrom, plenareal og beplantning. Uteområdene er fellesareal for sameiet og disponeres av seksjonseierne med lik rett til bruk.

Vedtekter
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets forsikringsselskap
IF skadeforsikring
Polisenummer felles forsikring SP495165.15.1

Sameiebrøk
1/4

Byggeår
Ca. 1948

Kommunen mangler tegninger og informasjon om byggeår, men eiendommen ble fradelt i 1947 og det er naturlig å anta at boligen ble oppført rundt denne perioden.

Innhold
Selveierleilighet over to plan som består av følgende rom:

2. etasje BRA-i: Gang, stue/kjøkken, to soverom og bad/vaskerom.
2. etasje BRA-e: Bod.
Loft BRA-i: Loftstue.

Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Planløsningen avviker fra seksjonstegningen, blant annet ved at det er etablert trapp opp til loftet som ikke fremkommer på godkjente tegninger. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet på loftet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Denne lyse og trivelige leiligheten har en oppgradert standard som passer godt for deg som ønsker en praktisk og funksjonell bolig. I 2026 ble det lagt nytt laminatgulv i entré, gang, stue og kjøkken, noe som gir et moderne preg. Stue og kjøkken har en åpen løsning med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Stuen er enkel å møblere med plass til både sittegruppe og TV-seksjon, og har i tillegg varmepumpe og utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold og plass til en sittegruppe.

Kjøkkenet er naturlig tilbaketrukket fra stuen i en åpen løsning. Kjøkkenet er utstyrt med hvite fronter, fliser på veggen og integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og kjøl/fryseskap. Badet er helfliset og har varme i gulvet, dusjhjørne og vegghengt toalett, samt et vindu som gir godt med lys. Hovedsoverommet har god plass til garderobeskap, og det er en bod under trappen som gir ekstra oppbevaringsmuligheter. Det andre soverommet brukes i dag som hjemmekontor, og loftet er innredet til kontor eller lagringsplass (ikke godkjent som varig oppholdsrom).

Leiligheten disponerer 2 boder og carport med elbillader, i tillegg til tilgang til felles vaskeri i kjelleren. Sameiet består av fire enheter og har et hyggelig uteområde med plen og beplantning. Boligen ligger i et rolig område med kort vei til skoler, barnehager og Sola sentrum med butikker og andre fasiliteter. Dette er en bolig som byr på både komfort og en praktisk beliggenhet.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Ytterdører | Det er påvist råteskader i balkongdøren. Det er påvist manglende avslutning under balkongdør.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet. Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen. Det er påvist avvik på varmekilde. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer fra 1987 har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er registrert luftbobler i overflatebehandlingen på innsiden av rekkverket. Terrassebordene er værslitte og har behov for vedlikehold.

- Innvendig - Overflater - gulv | Det er påvist noe knirk i gulvene.

- Innvendig - Innvendige dører | Dør til våtrom har oppsprekking og slitasje i dørbladet. Øvrige innvendige dører har bruksmerker og noe slitasje.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er observert misfarging i fugene og i overgangen mellom vegg og dusjbeslag, samt oppsprekking i fugene utenfor dusjbeslaget. I tillegg er det registrert at det ikke er kontinuerlig flis på veggen ved dusjen.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Ved sluket er det synlig grønt materiale langs og delvis over klemringen. Tettesjikt under klemringen kunne ikke påvises. Det kan derfor ikke bekreftes at tettesjiktet er tett tilsluttet sluket. Forholdet bør undersøkes nærmere, og utbedring må påregnes dersom tilslutningen ikke er tilfredsstillende. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp gulv ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist sprekk i glassdøren til dusjen. Det er påvist begynnende svelling/flassing på innredning.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon | Det etablerte avtrekkssystemet er ikke funksjonstestet, da det ikke lot seg starte under befaringen. Årsaken til at systemet ikke kunne startes er ukjent, og det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare funksjon og eventuelle behov for utbedring. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt og det er målt 17,3 vektprosent i bunnsvill. Veggen er oppbygd med damptett sjikt (plastfolie) mot gang. Dersom det er påført damptett sjikt i dusj, har veggen begrensede muligheter for uttørking. Det er ikke nærmere undersøkt årsak til målt fuktnivå som er forhøyet.

- 2. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Kjøkkenet har svelling i benkeplaten samt flere småskader og generell slitasje.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmesentral | Varmepumpen er fra 2012, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt eller behov for utskifting på grunn av alder.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Innvendige trapper: Trappen har dårlig funksjonalitet, da den er bratt og vanskelig å gå i.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Branntekniske forhold: Rømningsvinduet ved trappen til loftet har en plassering i overgangen mellom trapp og loftsgulv som gjør det vanskelig å komme seg ut og over på den utvendige stigen.

Beliggenhet
Boligen ligger rolig til med lite gjennomgangstrafikk. Området ligger svært sentralt mellom Forus, Sandnes og Stavanger, og i nærheten til Sola flyplass. Nærmeste bussholdeplass ligger kun noen få minutters gange. Det er en kort rusletur for de minste til barneskolen samt flere lekeplasser. Ellers er det kort vei til flotte friluftsområder med merkede turløyper enten du er til fots eller på sykkel.

Sola kan også skilte med herlige badeplasser, deriblant Solastranda som er en nydelig, langgrunn sandstrand på hele 2,3 km. Følger du kyststien kan du ta deg fra Solastranda til Vigdel via Ølberg havn – en nydelig tur i spektakulære naturomgivelser. For golfentusiaster er det kort vei Sola Golfklubb, til Bærheim Golfpark og Solastranden Golfklubb. Sola har også et idrettslag med et aktivt tilbud innenfor fotball, håndball og friidrett. Det er kun noen få minutters gange ned til Sola idrettsanlegg med flotte utendørsfasiliteter.

Gangavstand til Sola sentrum hvor dagligvarehandelen blant annet kan gjøres på Rema 1000, Helgø Meny og Coop Mega i Solakrossen. Ellers byr Sola sentrum på et godt utvalg butikker, restauranter, treningssenter, lege/tannlege m.m. Forus og Stavanger ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig. Bygningen er oppført på grunnmur og fundamenter fra byggeåret.
Ytterveggene er utført i bindingsverk med liggende bordkledning. Taket er et saltak tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke byggetegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv for boligens opprinnelige oppføring. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.
Boligen er oppført ca. 1952, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

I kommunens saksdokumenter foreligger byggeanmeldelse og byggetillatelse for oppføring av våningshus, behandlet den 17.11.1947.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Vedtak for påbygg av veranda i tilknytning til denne leiligheten, datert 27.06.1988. I vedtaket godkjennes valgt rekkverk, men eier pålegges å forkorte en ulovlig oppført veranda innen én måned.
- Byggetillatelse for oppføring av garasje, datert 04.07.1969.
- Melding om mindre byggearbeider for oppføring av garasje (tilknyttet Sande terrasse 26A), avsluttet med igangsettingstillatelse datert 20.02.1990.

Det er ikke utstedt ferdigattest for byggearbeidene. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

For denne eiendommen viser de bygningstegninger som er mottatt, kun i begrenset grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Det er ikke dokumentert at pålegget om forkorting av verandaen i vedtaket fra 1988 ble utført eller godkjent i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til pålegget, de ulovlig oppførte tiltakene og manglende ferdigattester.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende plan er reguleringsplan for Solakrossen med omliggende arealer - Sande/Skadberg (plan-ID 0031), vedtatt 29.12.1977. Mindre deler av eiendommen er regulert til kjørevei og felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Sola 2023-2040 (plan-ID 202201), vedtatt 28.09.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H130 - Byggeforbud samferdselsobjekt i kommuneplanen. I henhold til bestemmelsene kan det ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet og Avinors kart ENZV-P-10 i henhold til luftfartsloven.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser for hensynssone H220 (gul sone T-1442) skal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak. Ny støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter):
- Detaljregulering for bussveien Forus - Sola sentrum (plan-ID 202409) - status: Planlegging igangsatt.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 758 287 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 033 147 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.
Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Eirik Ravn Waldeland
Anna Therese Sunde Waldeland

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

1124/33/45/4:
19.04.1948 - Dokumentnr: 2032 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 33 BNR: 45

Skjøtet inneholder følgende bestemmelser for eiendommen:
- Tomten kan kun benyttes til boligbebyggelse.
- Vanlig veirett slik som kommunen planlegger medfølger.
- Gjerdeplikten er hovedbruket uvedkommende.

09.09.1985 - Dokumentnr: 10074 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Eiendommen er oppdelt i fire boligseksjoner med sameiebrøk 1/4 hver. Seksjon 4 (leilighet D i 2. etasje nord) disponerer:
- Kjellerbod 9 og 10, samt bod 4 felles med leilighet B (snr. 2).
- Loftsrom 6, samt rom 4 felles med leilighet B (snr. 2).
- Garasje.
Fellesrom for seksjonene: Bod 2, bod 3, kjellerkorridor og trappeoppgang fra kjeller til loft.

1124/33/40:
13.02.1948 - Dokumentnr: 896 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1124 GNR: 33 BNR: 36

19.04.1948 - Dokumentnr: 2019 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1124 GNR: 33 BNR: 41

19.04.1948 - Dokumentnr: 2020 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1124 GNR: 33 BNR: 42

19.04.1948 - Dokumentnr: 2021 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1124 GNR: 33 BNR: 43

19.04.1948 - Dokumentnr: 2022 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1124 GNR: 33 BNR: 44

19.04.1948 - Dokumentnr: 2023 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1124 GNR: 33 BNR: 45

19.04.1948 - Dokumentnr: 2024 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1124 GNR: 33 BNR: 46

19.04.1948 - Dokumentnr: 2025 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1124 GNR: 33 BNR: 47

19.04.1948 - Dokumentnr: 2026 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1124 GNR: 33 BNR: 48

Eiendommens rettigheter:

13.04.1948 - Dokumentnr: 1919 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 1124 GNR: 33 BNR: 36

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,5% (forutsatt salgssum 3 750 000), kr 56 250
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 366

Totalt, kr 110 521

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Henning Bergevik den 18.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktperson
Sander Jonassen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 947 83 087
E-post: sander.jonassen@em1sr.no

Ansvarlig megler
Tor-Arne Dueland
Avdelingsleder / EiendomsMegler
Telefon: 928 06 416
E-post: tor-arne.dueland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sola
Postboks 162
4097 SOLA
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Velkommen inn!



Innbydende og lys entré.



Entré, gang, stue og kjøkken fikk nytt laminatgulv i 2026, noe som gir boligen et moderne og oppgradert uttrykk.



Innbydende åpen stue/-kjøkken løsning med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.



I stuen er det også varmepumpe for bedre inneklima.



Stuen er enkel å møblere med plass til sittegruppe og TV-seksjon.



Fra stuen er det direkte tilkomst til balkong.



Vest-vendt balkong med gode solforhold.



Romslig balkong med plass til sittegruppe.



Kjøkkenet er naturlig tilbaketrukket i en åpen løsning.



Kjøkkenet har god skap/-benkeplass.



Kjøkkenet har hvite fronter samt fliser på vegg som gir en fin helhet i utrykket.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og kjøl/fryseskap.



Boligen har også et helfliset bad med varme i gulv.



Badet er innredet med servant, dusjhjørne og vegghengt toalett.



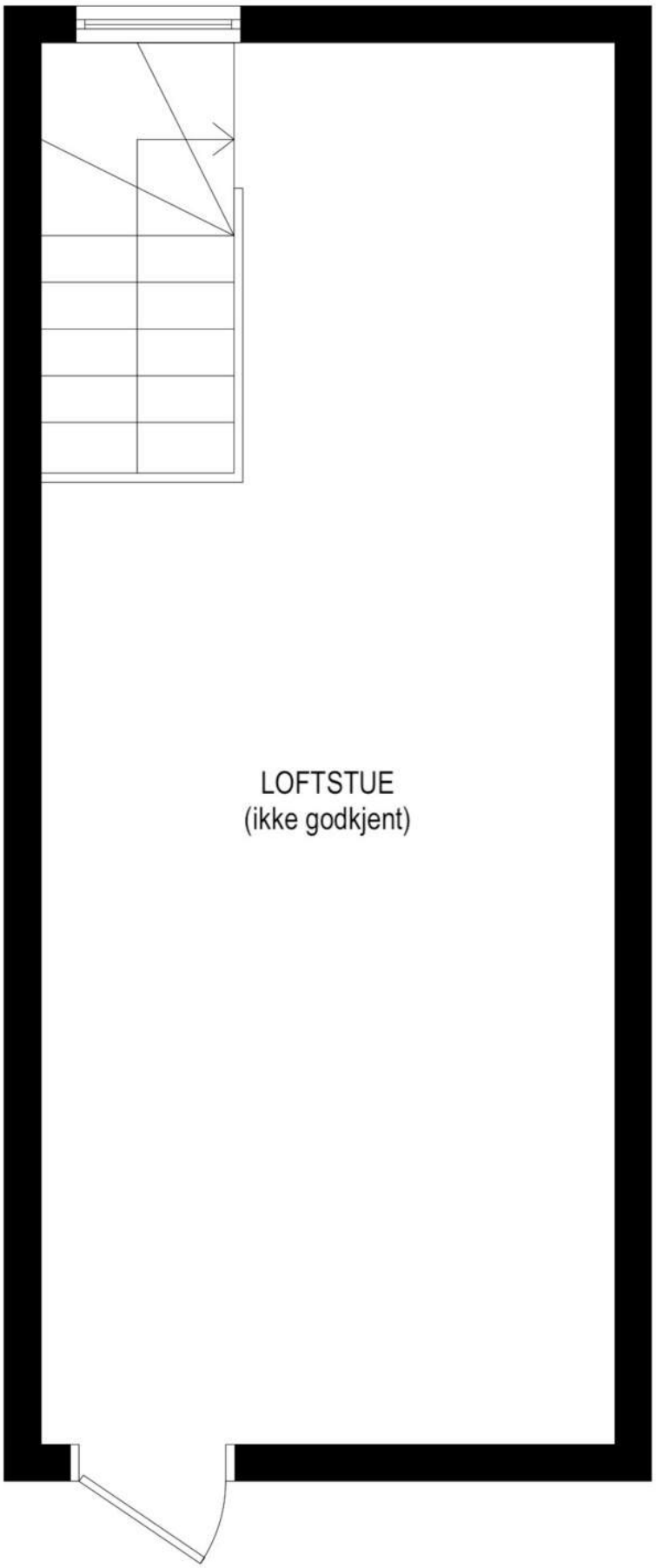
På badet er det også et stort vindu som slipper inn godt med naturlig lys.



Hovedsoverommet har en god størrelse og tilbyr plass til garderobeskap, samt praktisk oppbevaringsplass i boden under trappen.



Soverom nr 2 som idag er blitt benyttet til et praktisk hjemmekontor.



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.



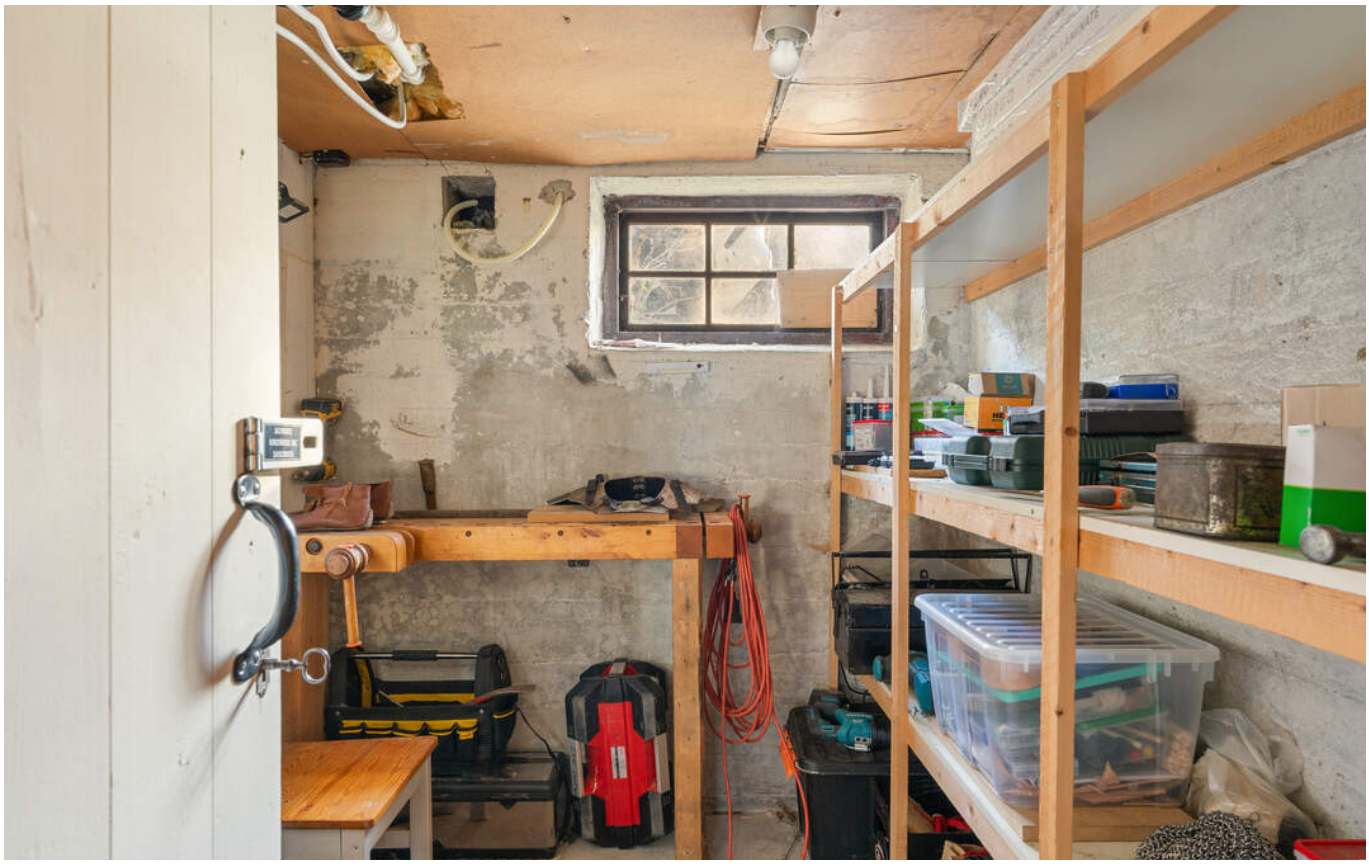
Innredet loft med god lagringsplass i kott.



Loftet er idag blitt benyttet som et praktisk hjemmekontor. Loftet er ikke søkt om til varig oppholdsrom.



Leiligheten disponerer egen strømkurs i det felles vaskeriet som er plassert i kjelleren.



Boligen har også en praktisk bod for ekstra oppbevaring.



Sameiet består av totalt fire boligseksjoner.



Leiligheten har også en carport med elbillader.



Stort gårdsrom med gode parkeringsmuligheter for gjester.



Det felles uteområdet er pent opparbeidet med plen busker og trær.



Fra eiendommen er det kort vei til både skoler, barnehager og ikke minst Sola sentrum med alt av sentrumsfasiliteter

SANDE TERRASSE 26D

Nabolaget Skadberg - vurdert av 368 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Solstrålen barnehage Linje 7, 41, 42, X50, X77, N86	**3 min** 0.3 km
Stavanger Sola	**9 min**
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	**15 min** 7.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**16 min** 12.8 km

SKOLER

Sande skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	**8 min** 0.7 km
Skadberg skole (1-7 kl.) 508 elever, 43 klasser	**12 min** 0.9 km
Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	**6 min** 2.7 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 308 elever, 24 klasser	**13 min** 1 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	**18 min** 1.6 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	**20 min** 1.6 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	**14 min** 6.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

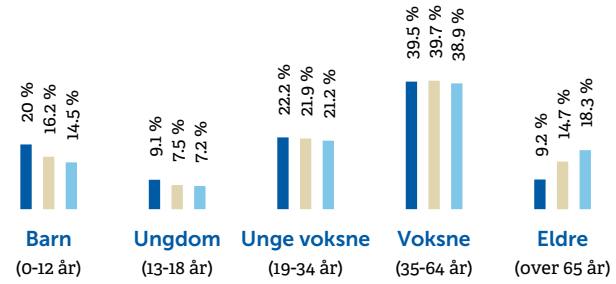
KVALITET PÅ SKOLENE

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

Solstrålen barnehage (1-5 år) 37 barn	**3 min** 0.3 km
Stemvegen Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	**8 min** 0.7 km
Eventus Solahagen barnehage (0-5 år) 77 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sola Post i butikk	**7 min** 0.5 km
Helgø Meny Sola	**7 min**

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

Skadberg skole - ballbane Ballspill	**3 min** 0.3 km
Sola sandhåndballbane Ballspill	**10 min** 0.8 km
Vår Energi Arena Forus	**6 min**
EVO Forus	**8 min**

BOLIGMASSE



- 60% enebolig
- 20% rekkehus
- 12% blokk
- 8% annet

«Rolig og fint, Helgø Meny, nær solastranden og flyplass»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

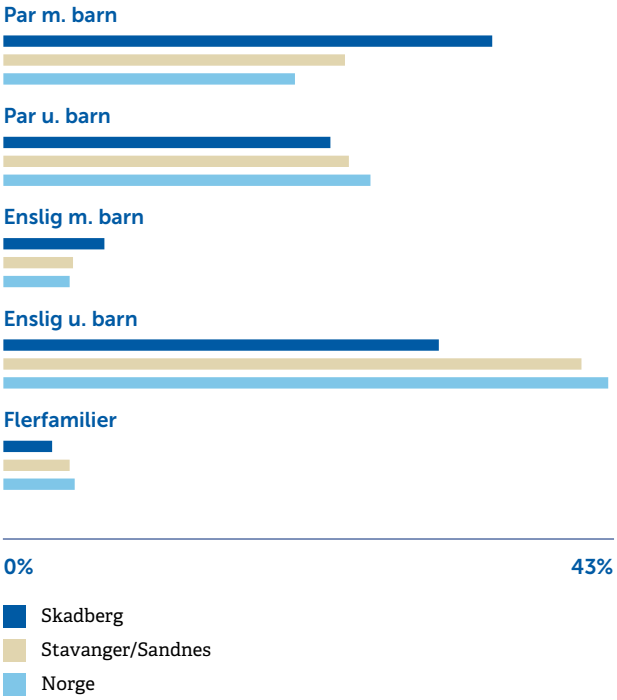
Tvedtsenteret	**8 min**
Sola apotek	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 30% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

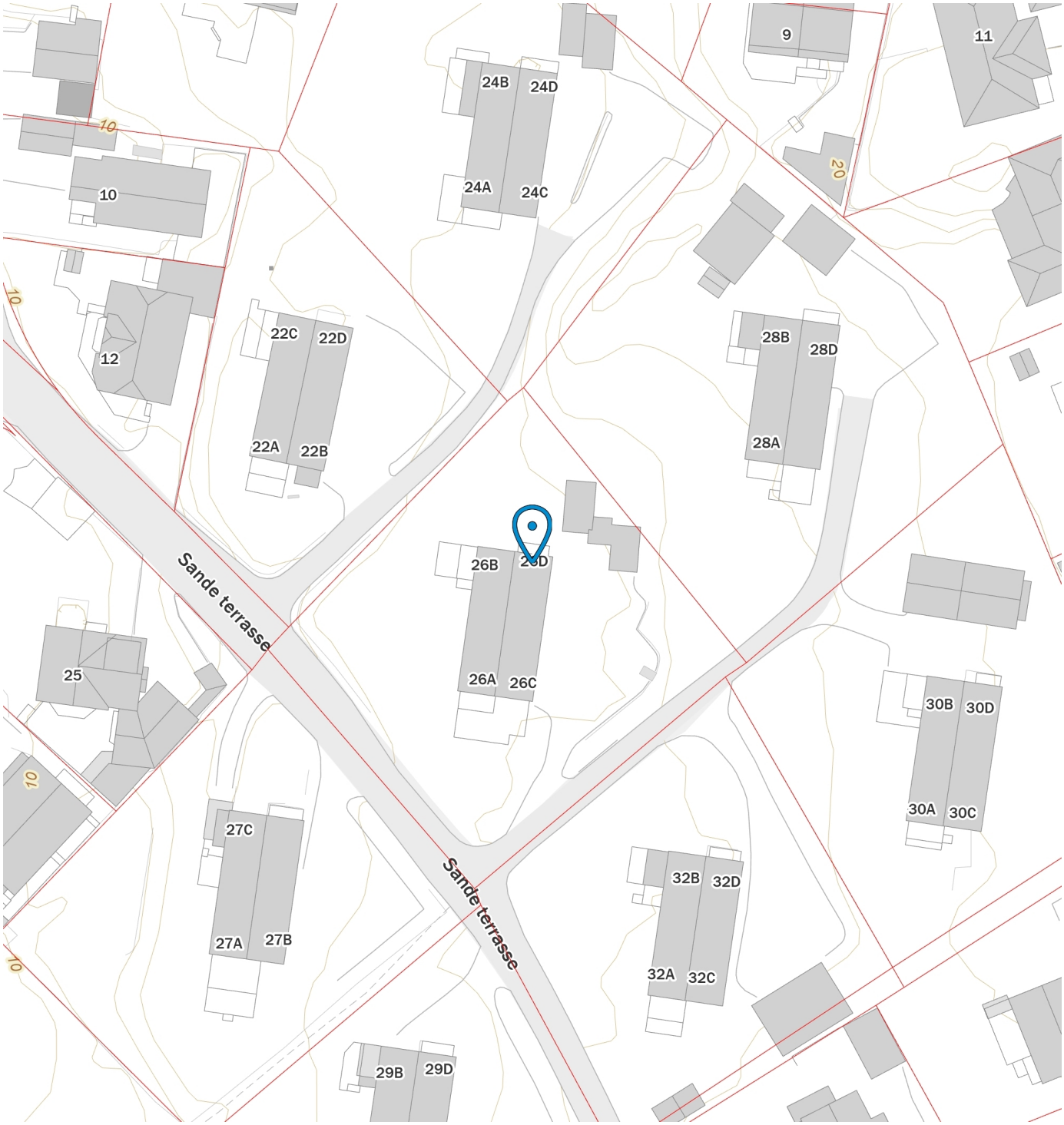


SIVILSTAND

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

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

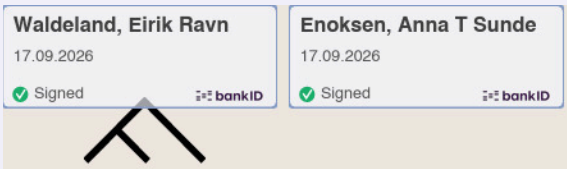
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

Anna Therese Sunde Waldeland

Eirik Ravn Waldeland

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sande Terrasse 26D
4050 Sola

1124-33/45/0/4

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2210260126 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Var flekker i taket som så ut til å være svartsopp.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vi vasket over og har hatt god lufting. Det har ikke utviklet seg noe mer siden vi flyttet inn så vi har sett.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere tilstandsrapport ble badet renovert i 2012 og senere ble det lagt fliser på resterende vegger. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet som var utført.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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, 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**

---

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

• **Ja**

Fellesdøren ned i kjelleren fra trapperom er gammel og kan være litt stri.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Ja**

Har vært noe vann som har trengt inn i kjelleren under fellestrappen når det har regnet mye, tyder på at det kan være dårlig drenering i området.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Anticimex var inne og det ble påvist stripet borrebille i kjeller.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp avfukter i kjelleren.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**

13. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Monterte peis i stue.

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

• **Ja**

Hovedsikringen til leilighetene i 2 etasje gikk i en periode, dette var på grunn av begge leilighetene ladet el-bil på for høyt uttak.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Begge leilighetene stilte ned lade effekt til 12A, etter det har ikke sikringen gått, i tillegg har elektriker blitt kontaktet for oppdatering av sikringene fra skru til automatsikringer. Siste oppdatering på det var at de ventet på svar fra I-nett

17. 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?: 2024

Firmanavn: Vestre elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ble lagt opp til el-bil lader. Jobben ble gjort via arbeidsgiver så har ikke dokumentasjon på arbeidet.

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Noe vann kan komme inn fra baksiden, detter skylles nokk dårlig drenering mot veggen

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. 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. kilowattime (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.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Sande terrasse 26D, 4050 SOLA**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361379**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171951151**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **45**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **187,68**

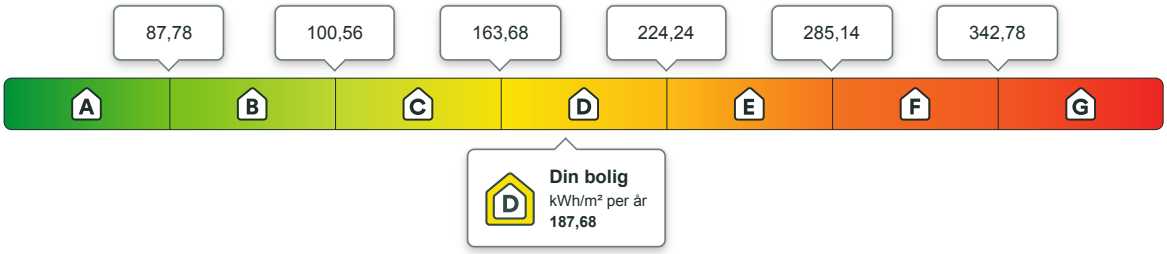
Sande terrasse 26D, 4050 SOLA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 302,61	**167,99**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Sande terrasse 26D, 4050 SOLA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Vedlegg: Energiattest



Sande terrasse 26D, 4050 SOLA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W 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 4: 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 5: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
SOLA kommune
gnr. 33, bnr. 45, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22520-1237 **Eiendomsverdi ref nr:** ER7771

Autorisert foretak: STAVANGERTAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henning Bergevik **Vår ref:** Henning Bergevik

BOLIGTAKSERING StavangerTakst AS

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.

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig. Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, herunder forskrift til avhendingslova og NS 3600, som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.
Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik
Uavhengig Takstingeniør
henning@stavangertakst.no
458 69 406

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig. Bygningen er oppført på grunnmur og fundamenter fra byggeåret. Ytterveggene er utført i bindingsverk med liggende bordkledning. Taket er et saltak tekket med betongtakstein.

Fellesarealer og felles konstruksjoner (NS 3600)

Denne tilstandsrapporten gjelder kun den aktuelle seksjonen, og er utarbeidet i henhold til NS 3600. Fellesarealer og felles bygningsdeler som tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom, inngangspartier og øvrige fellesrom er ikke vurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av sameiet.

Det presiseres at vurdering av tilstand, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik på fellesarealer og felles konstruksjoner faller utenfor denne rapportens omfang, og må eventuelt undersøkes nærmere av sameiet selv eller via sameiets vedlikeholdsplaner og protokoller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra 1987 og 2012.
Det er teak entredør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat. Laminat i stue/kjøkken og gang fra 2026.
Gulv på loft er belagt med parkett.
Veggene har malte, glatte flater, og himlingen har himlingsplater. På loft er det trepanel i skråtak og himling. Det er registrert normale bruksmerker og slitasje som kan forventes i en bolig som har vært i ordinær bruk. Forholdene anses som alders- og brukstypiske.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
Det er mursteinspipe og vedovn i boligen. Vedovn fra 2023
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Det er ikke registrert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig lokalt fall mot sluk i dusjsone, men mindre enn anbefalt på befaringstidspunktet. Utenfor dusjsone er gulvet med stedvis motfall.
Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til gulvet ved døråpningen er begrenset (10 mm). Membranens avslutning ved døren er ikke synlig eller dokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at det vanntette sjiktet har tilstrekkelig høyde over sluket.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i gang bakenfor dusjsone. Måleresultatet var 17,3 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Avløpsrørene ligger skjult i konstruksjonene og har derfor ikke blitt inspisert.
Periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken med ventiler i vinduer.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap.
Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

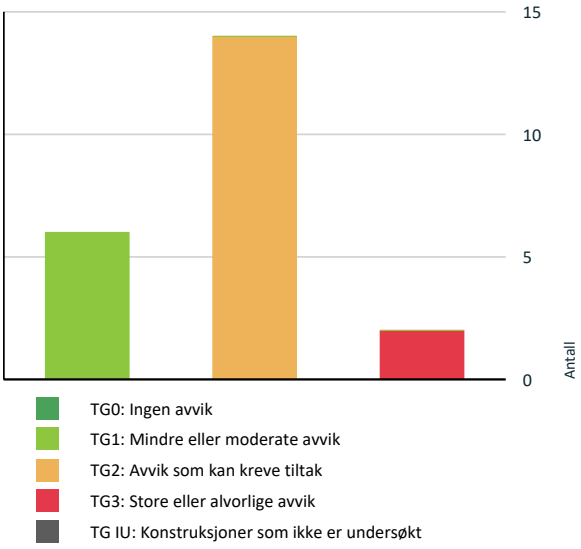
Det foreligger ikke bygningstegninger for boligen fra 1952.
Bygningen er registrert i eiendomsregisteret

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

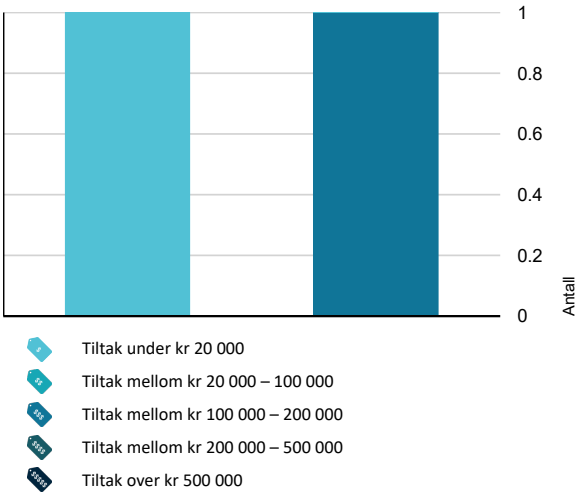
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.
1. Oppdragets ramme og rolle
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en faglig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist råteskader i balkongdøren.
Det er påvist manglende avslutning under balkongdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.
Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.
Det er påvist avvik på varmekilde
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer fra 1987 har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Det er registrert luftbobler i overflatebehandlingen på innsiden av rekkverket.
Terrassebordene er værslitte og har behov for vedlikehold.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er påvist noe knirk i gulvene.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Dør til våtrom har oppsprekking og slitasje i dørbladet.
Øvrige innvendige dører har bruksmerker og noe slitasje.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Varmepumpen er fra 2012, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt eller behov for utskifting på grunn av alder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Kjøkkenet har svelling i benkeplaten samt flere småskader og generell slitasje.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er observert misfarging i fugene og i overgangen mellom vegg og dusjbeslag, samt oppsprekking i fugene utenfor dusjbeslaget. I tillegg er det registrert at det ikke er kontinuerlig flis på veggen ved dusjen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Ved sluket er det synlig grønt materiale langs og delvis over klemringen. Tettesjikt under klemringen kunne ikke påvises. Det kan derfor ikke bekreftes at tettesjiktet er tett tilsluttet sluket. Forholdet bør undersøkes nærmere, og utbedring må påregnes dersom tilslutningen ikke er tilfredsstillende.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp gulv ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist sprekk i glassdøren til dusjen.
Det er påvist begynnende svelling/flassing på innredning.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Det etablerte avtrekkssystemet er ikke funksjonstestet, da det ikke lot seg starte under befaringen. Årsaken til at systemet ikke kunne startes er ukjent, og det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare funksjon og eventuelle behov for utbedring.
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er foretatt og det er målt 17,3 vektprosent i bunnsvill. Veggen er oppbygd med damptett sjikt (plastfolie) mot gang. Dersom det er påført damptett sjikt i dusj, har veggen begrensede muligheter for uttørking. Det er ikke nærmere undersøkt årsak til målt fuktnivå som er forhøyet.

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Trappen har dårlig funksjonalitet, da den er bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rømningsvinduet ved trappen til loftet har tilstrekkelig fri åpning, og det er montert utfellbar rømningsstige utvendig. Vinduets plassering i overgangen mellom trapp og loftsgulv gjør det vanskelig å komme seg ut og over på stigen, særlig for personer med nedsatt bevegelighet. Rømningsmuligheten er ikke undersøkt nærmere.

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra 1987 og 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer fra 1987 har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak entredør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist råteskader i balkongdøren.
- Det er påvist manglende avslutning under balkongdør.

Konsekvens/tiltak
- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner, døren anbefales skiftet.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

Tilstandsrapport



Råteskadet balkongdør.



Manglende avslutning med beslag eller tilsvarende.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert luftbobler i overflatebehandlingen på innsiden av rekkverket.
- Terrassebordene er værslitte og har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Luftbobler i overflatebehandlingen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og for å unngå at overflaten forringes over tid. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for skader på underliggende konstruksjon.
- Terrassebordene bør vaskes og overflatebehandles for å forlenge levetiden og redusere risikoen for råte og skader som følge av fuktpåvirkning. Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse og behov for utskifting av terrassebord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Laminat i stue/kjøkken og gang fra 2026.
Gulv på loft er belagt med parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe knirk i gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Knirk i gulvene er hovedsakelig av kosmetisk karakter. Utbedring kan vurderes dersom knirken oppleves sjenerende, for å unngå eventuell forverring eller redusert bokomfort.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater, og himlingen har himlingsplater. På loft er det trepanel i skråtak og himling. Det er registrert normale bruksmerker og slitasje som kan forventes i en bolig som har vært i ordinær bruk. Forholdene anses som alders- og brukstypiske.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

Tilstandsrapport

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Dersom dokumentasjon på radonforebyggende tiltak finnes, anbefales denne fremlagt. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn i boligen. Vedovn fra 2023

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Trappen har dårlig funksjonalitet, da den er bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Dør til våtrom har oppsprekking og slitasje i dørbladet.
Øvrige innvendige dører har bruksmerker og noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
• Lokal utbedring må påregnes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike ved befaringen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av det skjulte tettesjiktet ikke kan verifiseres. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke være synlige uten destruktive undersøkelser.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er observert misfarging i fugene og i overgangen mellom vegg og dusjbeslag, samt oppsprekking i fugene utenfor dusjbeslaget. I tillegg er det registrert at det ikke er kontinuerlig flis på veggen ved dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer er plassert i våtsone. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Dersom det oppstår tegn til fuktskader eller nedbrytning, bør nødvendige tiltak vurderes.
• Det bør utbedres misfarging og oppsprekking i fugene, samt sikre at det er kontinuerlig flis på veggen ved dusjen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader og redusert levetid for våtrommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er synlig lokalt fall mot sluk i dusjsone, men mindre enn anbefalt på befaringstidspunktet. Utenfor dusjsone er gulvet med stedvis motfall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.
• Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.
• Det er påvist avvik på varmekilde
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør foretas utbedring av fallforhold.
• Symptomer som sopp eller misfarging kan føre til muggvekst, nedbrytning av materialer og et dårligere inneklima over tid.
• Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene nærmere for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen. Fuktkilden må identifiseres og utbedres, og berørte materialer bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut.
• Varmekabelen bør kontrolleres og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre tilstrekkelig oppvarming av gulvet.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig varme kan være redusert komfort og økt risiko for fuktskader, spesielt på våtrom.
• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

Tilstandsrapport

• Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Misfarging i fuge mellom vegg og gulv.



Misfarging mellom dør og dusj.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Høydeforskjellen fra toppen av slukristen til gulvet ved døråpningen er begrenset (10 mm). Membranens avslutning ved døren er ikke synlig eller dokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at det vanntette sjiktet har tilstrekkelig høyde over sluket.

Vurdering av avvik:

• Ved sluket er det synlig grønt materiale langs og delvis over klemringen. Tettesjikt under klemringen kunne ikke påvises. Det kan derfor ikke bekreftes at tettesjiktet er tett tilsluttet sluket. Forholdet bør undersøkes nærmere, og utbedring må påregnes dersom tilslutningen ikke er tilfredsstillende.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp gulv ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

• Det bør foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

• Forholdet gir usikkerhet om våtrommets sikring mot at lekkasjevann eller større vannutstrømning kan passere døråpningen. Dersom vanntett sjikt ikke har tilstrekkelig høyde, kan vann trenge ut av våtrommet og føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Eventuell utbedring vil kunne kreve inngrep i gulv og tettesjikt ved døråpningen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekk i glassdøren til dusjen.

• Det er påvist begynnende svelling/flassing på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Glassdøren bør skiftes ut eller repareres for å unngå personskade og ytterligere skade på dusjløsningen.
Konsekvensen av å ikke utbedre sprekken er økt risiko for at glasset knuser, noe som kan føre til personskader og vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner.

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet er ikke funksjonstestet, da det ikke lot seg starte under befaringen. Årsaken til at systemet ikke kunne startes er ukjent, og det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare funksjon og eventuelle behov for utbedring.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i gang bakenfor dusjsone. Måleresultatet var 17,3 vektprosent.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er målt 17,3 vektprosent i bunnsvill. Veggen er oppbygd med damptett sjikt (plastfolie) mot gang. Dersom det er påført damptett sjikt i dusj, har veggen begrensede muligheter for uttørking. Det er ikke nærmere undersøkt årsak til målt fuktnivå som er forhøyet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

• Kjøkkenet har svelling i benkeplaten samt flere småskader og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Knirk i gulv er hovedsakelig av kosmetisk art, men kan over tid indikere bevegelse eller slitasje i gulvkonstruksjonen. Dersom knirk oppleves sjenerende eller forverres, bør årsaken undersøkes og eventuelt utbedres for å unngå økt slitasje eller skade på gulvet.

• Det bør vurderes utskifting eller lokal utbedring av benkeplaten for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader. Generell slitasje og småskader kan medføre redusert levetid og funksjon på kjøkkeninnredningen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene ligger skjult i konstruksjonene og har derfor ikke blitt inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken med ventiler i vinduer.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmepumpen er fra 2012, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt eller behov for utskifting på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge opp med jevnlig service og vedlikehold for å sikre optimal drift og forlenge levetiden.
På grunn av varmepumpens alder er det økt risiko for funksjonssvikt eller behov for utskifting, noe som kan medføre redusert komfort og økte kostnader ved havari.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at det elektriske anlegget eller deler av anlegget er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Dersom dokumentasjonen er tilgjengelig, anbefales det at den innhentes.
• Anlegget er av ukjent dato og det er ikke kjent om det er foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Det er derfor anbefalt å utført en kontroll av det elektriske anlegget av godkjent elektroentreprenør.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokkingsapparat og røykvarslere var tilgjengelige ved befaringen. Produksjonsåret på brannslokkingsapparatet kunne ikke avleses, og apparatets alder er derfor ukjent. Rømningsmuligheten fra loftet er ikke undersøkt nærmere.

Vurdering av avvik:
• Rømningsvinduet ved trappen til loftet har tilstrekkelig fri åpning, og det er montert utfellbar rømningsstige utvendig. Vinduets plassering i overgangen mellom trapp og loftsgulv gjør det vanskelig å komme seg ut og over på stigen, særlig for personer med nedsatt bevegelighet. Rømningsmuligheten er ikke undersøkt nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av rømningsmuligheten ved vinduet, spesielt med tanke på tilgjengelighet for personer med nedsatt bevegelighet.
Dersom rømningsforholdene ikke er tilfredsstillende, bør tiltak iverksettes for å bedre sikkerheten, for å redusere risikoen for at personer ikke kommer seg trygt ut ved brann.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Trappen har dårlig funksjonalitet, da den er bratt og vanskelig å gå i.

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Rømningsvinduet ved trappen til loftet har tilstrekkelig fri åpning, og det er montert utfellbar rømningsstige utvendig. Vinduets plassering i overgangen mellom trapp og loftsgulv gjør det vanskelig å komme seg ut og over på stigen, særlig for personer med nedsatt bevegelighet. Rømningsmuligheten er ikke undersøkt nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Dersom dokumentasjon på radonforebyggende tiltak finnes, anbefales denne fremlagt. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at det elektriske anlegget eller deler av anlegget er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Dersom dokumentasjonen er tilgjengelig, anbefales det at den innhentes.

• Anlegget er av ukjent dato og det er ikke kjent om det er foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Det er derfor anbefalt å utført en kontroll av det elektriske anlegget av godkjent elektroentreprenør.

• Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av rømningsmuligheten ved vinduet, spesielt med tanke på tilgjengelighet for personer med nedsatt bevegelighet.
Dersom rømningsforholdene ikke er tilfredsstillende, bør tiltak iverksettes for å bedre sikkerheten, for å redusere risikoen for at personer ikke kommer seg trygt ut ved brann.

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

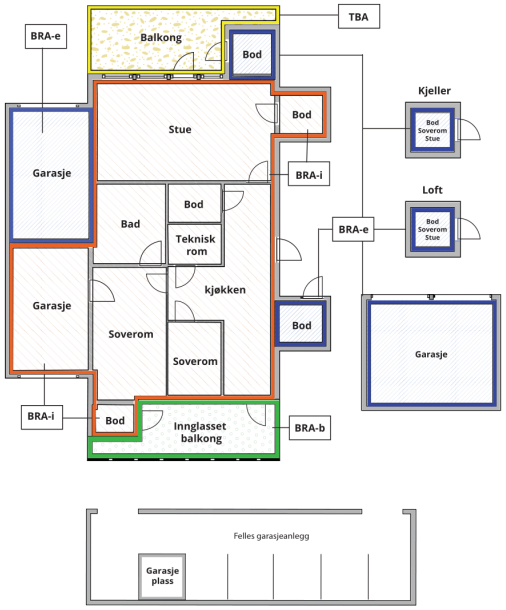
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	64	8		72	9		72
Loft	16			16		4	20
SUM	**80**	**8**			**9**	**4**	**92**
SUM BRA	**88**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom	Bod	
Loft	Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger for boligen fra 1952. Bygningen er registrert i eiendomsregisteret

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er installert ildsted i 2023
Det er installert elbilader i 2024

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	33	45		4	1803 m²	IK Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). KE	Ikke relevant

Adresse
Sande terrasse 26D

Hjemmelshaver
Waldeland Anna Therese Sunde, Waldeland Eirik Ravn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet med kort vei øst for Sola sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles avkjørsel. Forhold vedrørende veirett, vedlikeholdsplikt og eventuelle kostnader er ikke nærmere undersøkt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten inneholder oppgruset gårdsrom, plenareal og beplantning.

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sande terrasse 26D , 4050 SOLA
Gnr 33 - Bnr 45
1124 SOLA

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

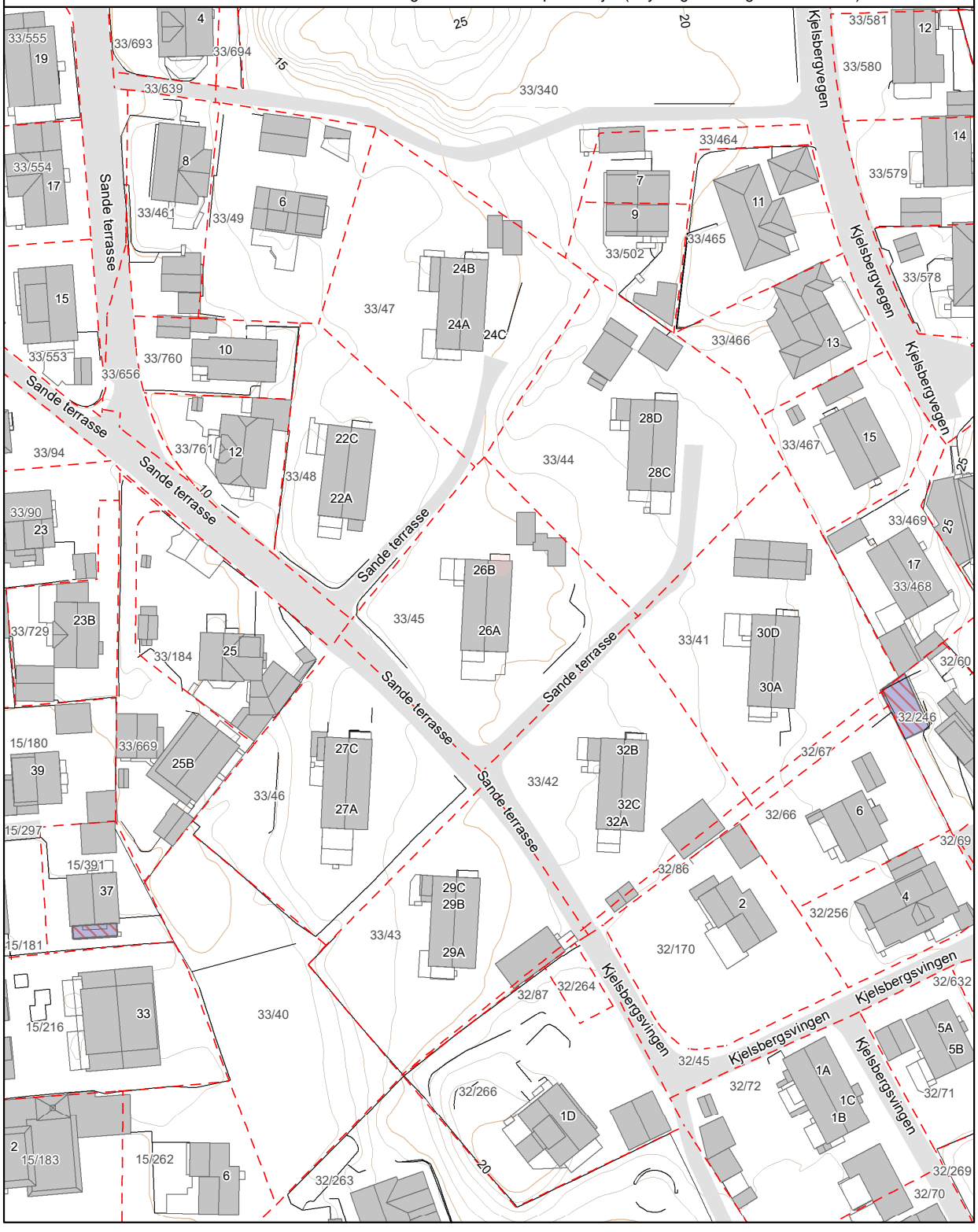
Grunnkart

Sola kommune

N

Adresse: Sande terrasse 26D, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 33/45/0/4
Dato: 2026-09-15
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)



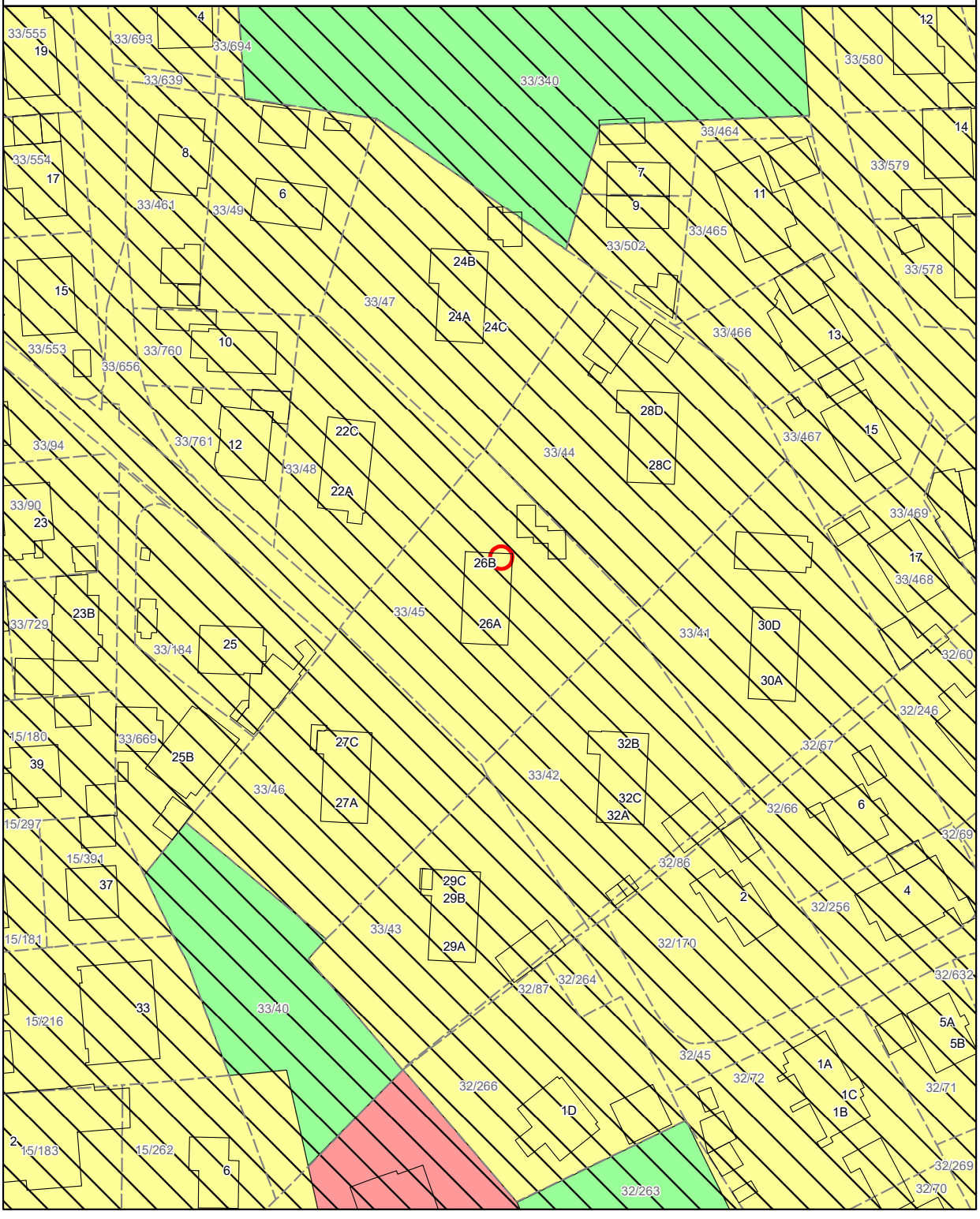
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse: Sande terrasse 26D, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 33/45/0/4
Dato: 2026-09-15
Planident: 202201
Målestokk: 1:1,000
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



1 Tegnforklaring kommuneplan

Sola kommune

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan

Sola kommune

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone KpStøySone KpInfrastrukturSone KpGjennomføringSone	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

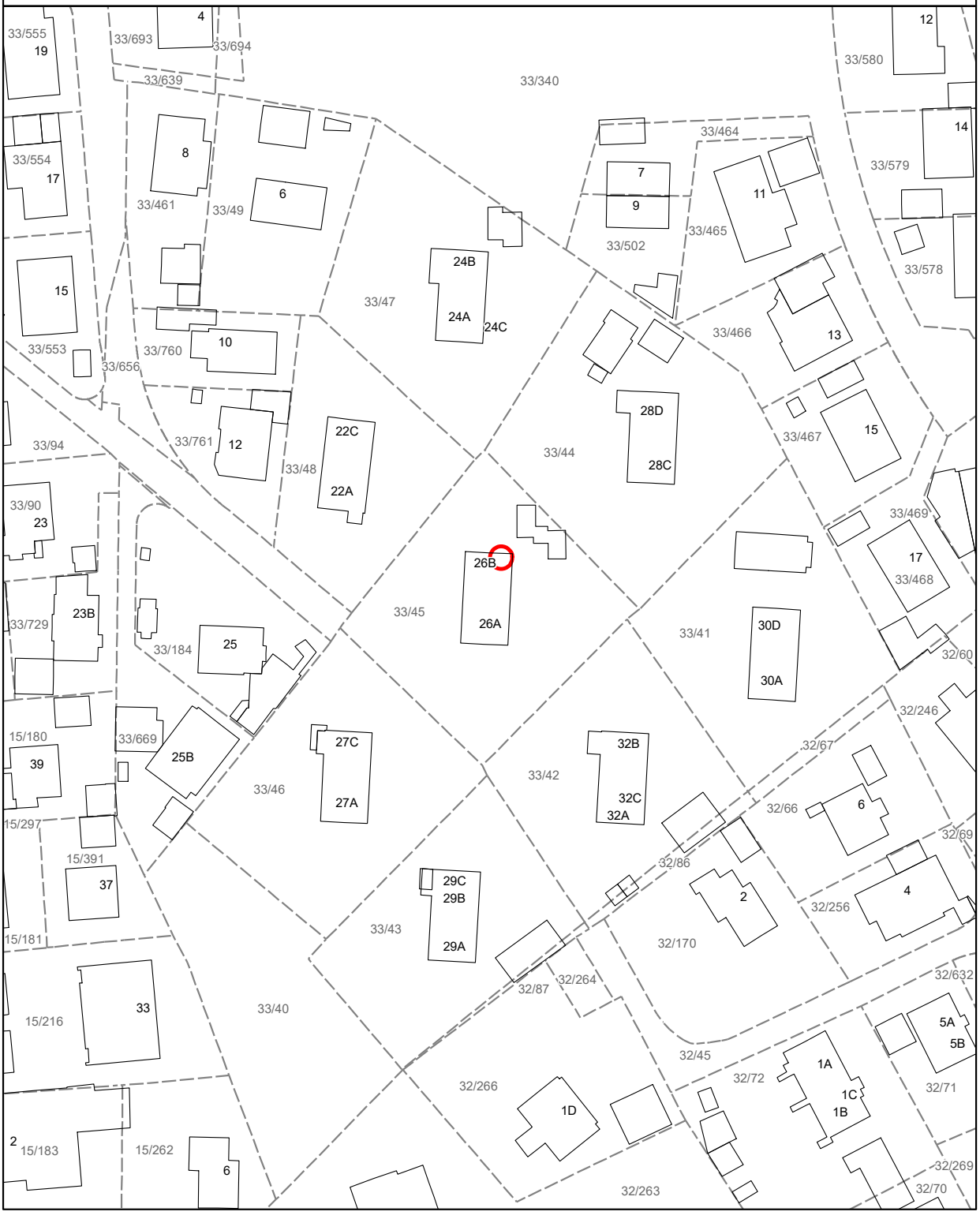
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan under behandling

Sola kommune

N

Adresse: Sande terrasse 26D, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 33/45/0/4
Dato: 2026-09-15 Planident: 202409
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:



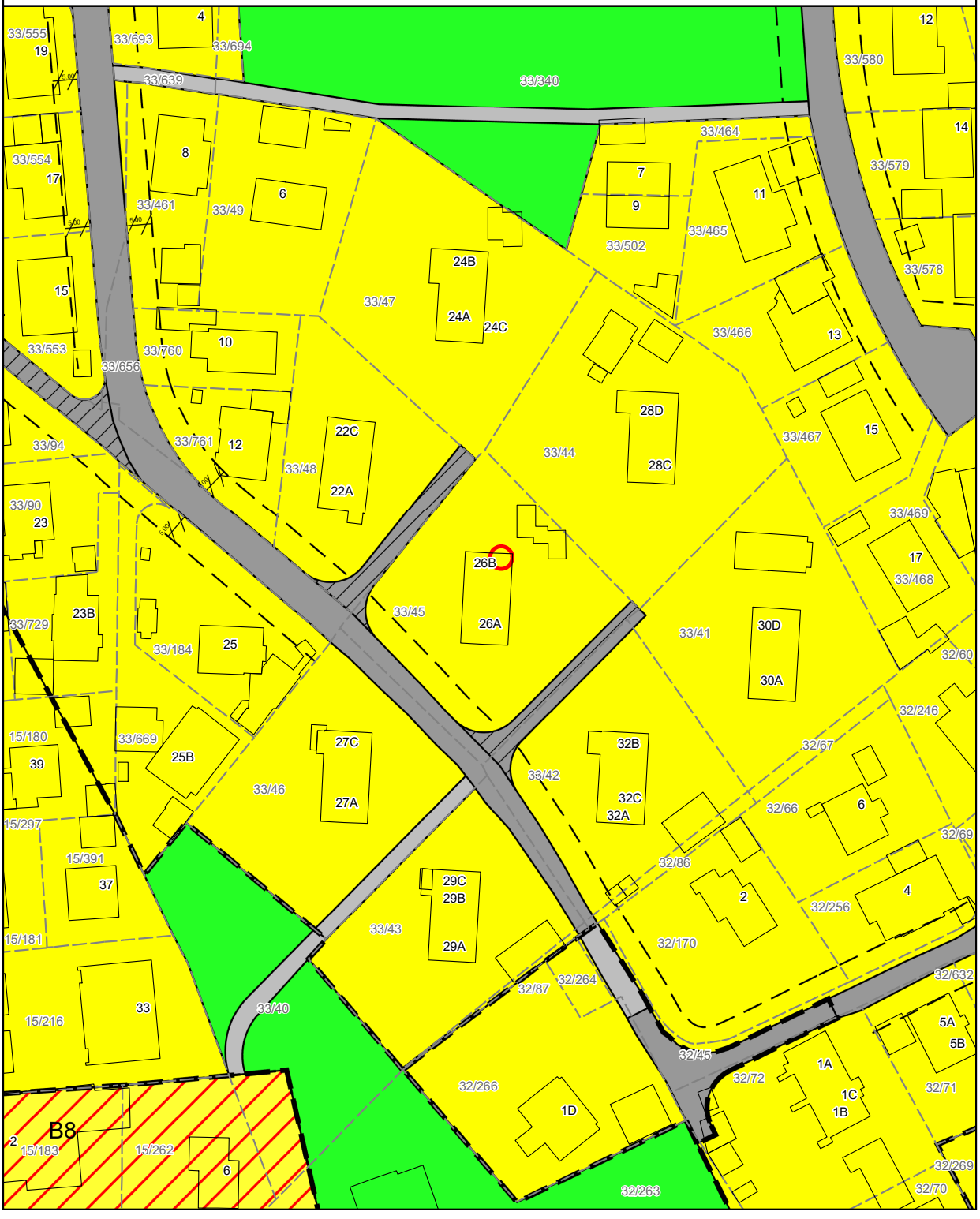
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Sande terrasse 26D, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 33/45/0/4
Dato: 2026-09-15
Planident: 0031
Målestokk: 1:1,000
Ikrafttredelsesdato: 29.12.1977



1 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

2 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

Sola kommune

4. Forsvaret
Forsvaret
Ulike typer militære formål
Skytefelt/øvingsområde
Forlegning/leir
Kombinerte militærformål
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Landbruksformål
Jordbruk
Skogbruk
Seteromåde
Gartneri
Pelsdyranlegg
Naturformål
Friluftsformål
Reindriftsformål
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.
Spredt boligbebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse
Spredt næringsbebyggelse
Naturvern
Jordvern
Særlige landskapshensyn
Vern av kulturminner og kulturmiljø
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Ankringsområde
Opplagsområde
Riggområde
Farled
Hoved- og biled
Havneområde i sjø

Småbåthavn
Bøyehavn
Fiske
Fiskeområde
Låssettingsplasser
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel
Akvakultur
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg
Fangstbasert levendelagring
Drikkevann
Naturområde
Naturområde i sjø og vassdrag
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Friluftsområde
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Idrett og vannsport
Badeområde
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

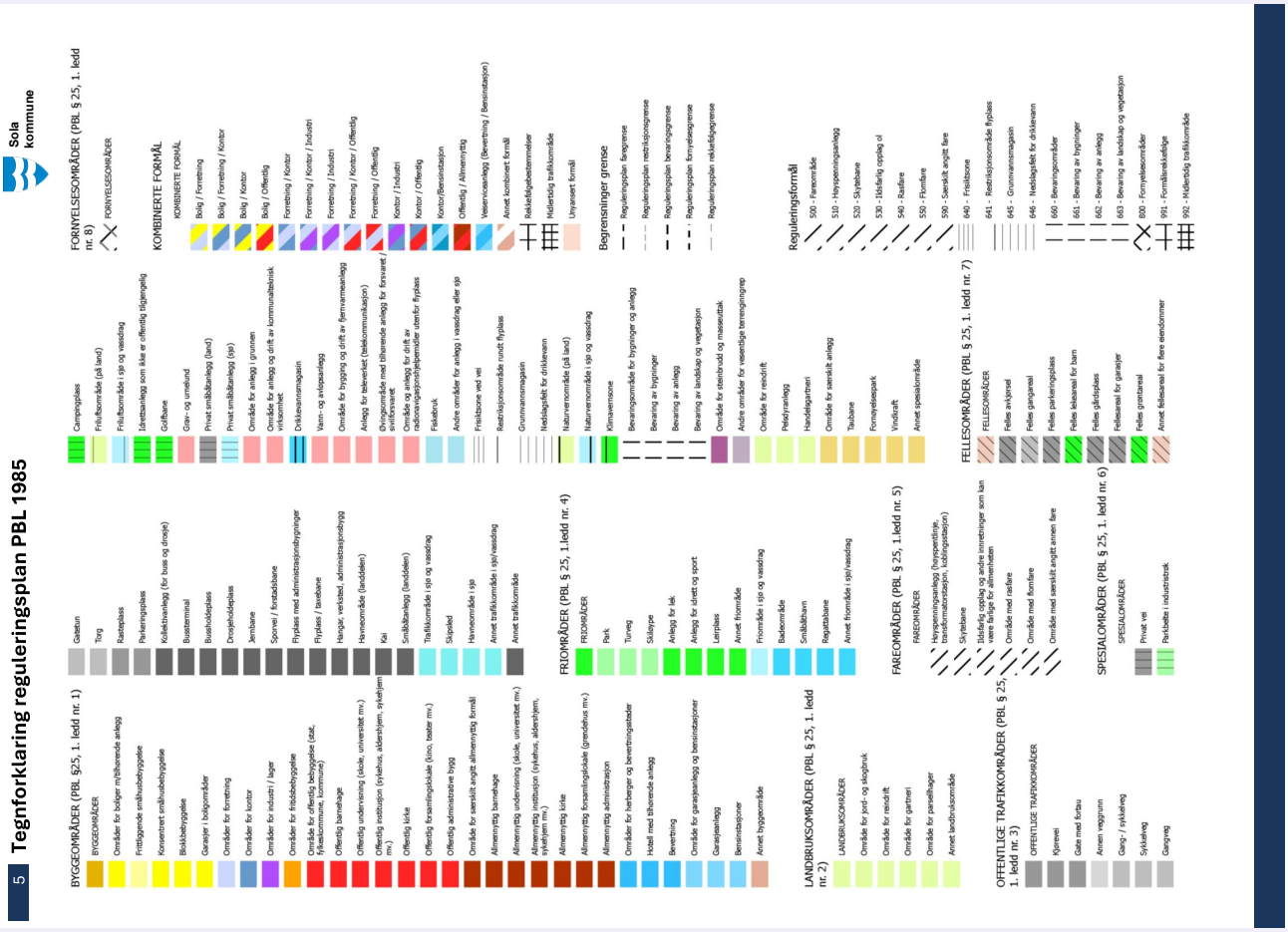
Sola kommune

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater **Objekttype**	**Flatesignatur, nåværende**
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	**Symbol**
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,** **RpDetaljeringGrense,**	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 29.12.1977
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Reguleringsplan for Solakrossen med omliggende arealer - Sande/Skadberg

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0031
Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

I. Fellesbestemmelser for byggeområder.

§ 2

1.

Bygningene skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. De skal gis en tiltalende arkitektonisk utforming og harmonere med terrenget og den omgivende bebyggelse.

2.

Før byggetillatelse for enkelt eiendom gis, kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for et større areal, som kvartal eller tilsvarende.

3.

Bygningsrådet kan forlange at bygninger i samme gruppe byggemeldes samtidig for å kunne vurdere bygningene under ett slik at bebyggelsen får et enhetlig preg med hensyn til materialvalg, form, takvinkel grunnmurshøyde etc.

§ 3

1.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Branngavler som etter bygningsrådets skjønn vil bli stående synlig i mer enn ett år, skal gis fasadepuss.

2.

Hvor det ikke fremgår særskilt av reguleringsbestemmelsene, kan bygningsrådet fastsette bygningshøyder, takformer og møneretning for enkelte bygninger eller grupper av hus som naturlig hører sammen innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

3.

Utvendige farger og materialer skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Ved byggemelding skal innsendes kotert situasjonskart som nøye vise hvorledes tomten tenkes planert. Bygningsrådet kan kreve planeringen endret for å oppnå bedre tilpassing til vei eller nabotomt. Bygningsrådet kan kreve at planeringers høyde og utforming langs vei samarbeides for flere tomter på rad, slik at tomterekkens avslutning mot veier danner et harmonisk hele.

§ 5

Innhegningers og gjerders utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan la utarbeide felles innhegnings- eller gjerdeplan for grupper av hus.

§ 6

1.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal mest mulig bevares.

2.

Ubebygget tomtegrunn skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel. Innenfor de på planen viste frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av -0,5 m over de tilstøtende· vegers planum.

§ 7.

1.

Bebyggelsen skal planlegges slik at Kjøreadkomst kan skje fra de underordnede ledd i veisystemet.

2.

For bebyggelsen skal det avsettes tilstrekkelig plass til bilparkering, varetransport og vareinntak på egen tomtegrunn. Bygningsrådet fastsetter kravene til parkering, hvor disse ikke fremgår særskilt av reguleringsbestemmelsene.

Parkeringsplasser m.v. skal utformes slik at de virker minst mulig sjenerende for omgivelsene, og avskjermes ved beplantinger, gjerder o.l. der det etter bygningsrådets skjønn er nødvendig.

3.

Det tillates ikke anlagt avkjørsel fra vegene B og J. Veg J og forutsettes utbygd med et fysisk fortau på hver side. Veg B skal utbygges med fysisk fortau som vist på planen.

Transformatorstasjoner kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer innenfor de regulerte byggeområder. Om mulig skal de legges inn i terrenget, og under alle omstendigheter plasser så de blir minst mulig skjemmende for omgivelsene.

II. Arealer for boligbebyggelse.

§ 9

Bebyggelsen kan nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det ikke medføre r ulempe for omgivelsene, kan bebyggelsen nyttes til butikker og mindre verksteder, lagerlokaler og lignende.

§ 10

Bebyggelsen skal bestå av småhus i form av frittliggende eneboliger , tomannsboliger, rekke- og kjedehus, atriumhus eller lignende.

§ 11

Ved eneboliger må tomten ikke bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal. I tillegg kommer eventuell garasje. Som enebolig forstås her også bygninger med en familieleilighet og en tilleggsleilighet på inntil ett rom og kjøkken.

§ 12

Bygningene kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden måles fra ferdig planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate, og skal ikke overstige 4 m for 1-etasje bygning, 5 m for 1½-etasjes bygning og 6 m for 2-etasjes bygning.

§ 13

1.

For hver tomt kan bygges garasje (uthus) med grunnflate inntil 25 m2 for 1bil og 40 m2 for 2 biler. Garasje kan bygges sammen med bolighuset eller være frittliggende. Den må plasseres på en slik måte i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning og at den ikke blir sjenerende. Plasseringen må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Garasjen må trekkes så meget inn fra gate at det mellom garasjeport og gatelinje blir oppstillingsplass for 1 bil. Denne oppstillingsplass tillates ikke skilt fra gate med port. Garasje må anmeldes samtidig med bolighus, selv om den først skal oppføres senere.

2.

For hver tomt skal det være oppstillingsplass for minst 2 biler på egen grunn i tillegg til eventuell garasjeplass. Bygningsrådet kan gjøre unntak når det finner dette ubetenkelig

3.

Felles garasjeanlegg og biloppstillingsplass for flere tomter kan tillates, etter plan godkjent av bygningsrådet.

4.

Garasje kan, når den ligger langs veg, plasseres nærmere veg enn angitt ved byggegrense, dog ikke nærmere regulert vegkant enn 2,0 m.

§ 14

1.

Boligbebyggelsens fellesarealer kan nyttes til rekreasjon, lek og idrett og lignende formål. Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i fellesareal når den har direkte tilknytning til arealets utnyttelse , som uværsskur, lekestuer og liknende. Eventuell bebyggelse må ikke dekke over 1/20 av det netto fellesareal.

2.

Bygningsrådet kan gi nærmere regler for inngjerding, beplantning og vedlikehold av fellesarealer.

§ 15

Tett boligbebyggelse skal fortrinnsvis bestå av konsentrerte former for småhusbebyggelse.

§ 16

Før byggetillatelse gis, skal det fremlegges bebyggelsesplan for minst så stort samlet areal at det etter bygningsrådets skjønn utgjør en naturlig utbyggingsenhet. Herunder må det tas hensyn til lekeplasser og andre nødvendige fellesarealer, og bebyggelsesplanen for øvrig tilpasses reguleringsplanen som helhet.

§ 17

Bygningene kan oppføres i inntil 1½ etasje, med største gesimshøyde 6 meter.

III. Arealer for forretningsbebyggelse.

§ 18

Bebyggelsen kan nyttes til butikker med nødvendige lagerlokaler kontorer, sosiale, kulturelle eller religiøse formål, hotell- og restaurantvirksomhet og boliger. I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan bebyggelsen nyttes til mindre verksteder og lignende. Bygningsrådet skal godkjenne nye virksomheters art og også godkjenne senere endret utnyttelse eller ominnredning.

§ 19

utnyttelsesgraden skal være 0,8 og beregnes i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftenes kap. 25.

§ 20

Bygningene skal utføres med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 21

1.

Bygningene kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden , målt som angitt i § 12, skal ikke overstige 8,0 m, og skal i hvert enkelt tilfelle fastsettes av bygningsrådet.

Tilbaketrukne etasjer over gesimshøyden tillates ikke.

§ 22

1.

Piper, ventilasjonskanaler og andre nødvendige takoppbygg for tekniske arrangementer m.v. skal samles og ordnes så de ikke blir skjemmende for omgivelsene.

Bygningsrådet kan kreve at rom for tekniske anlegg blir plassert i bygningens øverste etasje.

2.

Med byggemelding skal innsendes takplan hvor alle anlegg som skjærer takflatene vises, og anleggene skal være inntegnet på fasadeopprissene.

§ 23

1.

Det skal normalt avsettes parkeringsplass på egen tomtegrunn for 1 personbil pr- 50 m2 etasjeareal.

2.

Når særlige forhold taler for det, kan bygningsrådet skjerpe eller lempe disse kravene.

§ 24

1.

For de enkelte kvartaler, eller tilsvarende bygningsgrupper, kan bygningsrådet forlange anordnet felles innkjørsel og/eller felles gårdsplass. Slike fellesarealer skal planlegges så de enkelte eiendommer får mest mulig lik dekning av sine behov for parkering, varetransport m.v.

2.

Felles gårdsplass deles i særskilte deler som tilskjøtes de tilstøtende eiendommers respektive eiere.

Delenes størrelse fastsettes i forhold til det samlede etasjeareal vedkommende eiendom kan bebygges med.

IV. Arealer for offentlig bebyggelse.

§ 25

Bebyggelsen kan nyttes til offentlig administrasjon og tjenesteyting og til sosiale , kulturelle eller religiøse formål.

Boliger kan tillates når disse er direkte knyttet til anleggenes drift og vedlikehold, som vaktmesterboliger og liknende.

§ 26

Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av bygningsrådet i hver enkelt tilfelle.

§ 27

Ved disponeringen av arealet skal det legges vekt på tilpasses til reguleringsplanen som helhet , og særlig på en hensiktsmessig tilknytning til det regulerte veisystem

I nødvendig utstrekning skal gangstier, åpne for publikum, kunne anlegges over arealer for offentlig bebyggelse, formål.

V. Arealer for industri.

§ 28

Bebyggelsen kan nyttes til industri- og håndverksbedrifter, verksteder og lagerlokaler. Boliger kan tillates når disse er direkte knyttet til anleggenes drift og vedlikehold , som vaktmesterboliger og liknende.

§ 29

Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 30

Industriell virksomhet som etter bygningsrådets skjønn medføre ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt, sjenerende trafikk eller liknende, tillates ikke.

§ 31

opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal søkes unngått og i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer, beplantninger eller liknende , etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 37.

Det skal normalt avsettes parkeringsplass på egen tomtegrunn for 40 personbiler pr. 100. pr. ansatte. Når særlige forhold taler for det, kan bygningsrådet skjerpe eller lempe disse kravene.

VI. Arealer for bensin- og bilserviceanlegg.

§ 33

Bebyggelsen kan nyttes til salg av bensin og bilrekvisita, bilservice og garasjeanlegg. Boliger tillates ikke.

§ 34

Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming, herunder også avkjørslene, skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Opplag eller skjemmende tekniske anlegg tillates ikke.

VII Friområder.

§ 35

1.

Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i friområder når den har direkte tilknytning til arealenes utnyttelse , som bygninger for barnehager og daghjem, bygninger for idrettsformål el l anlegg for annen utendørs fritidsbeskjeftigelse .

2.

Transformatorstasjoner kan oppføres etter de samme regler som byggeområder .

3

Veier for gang- og sykkeltrafikk kan anlegges i inntil 3 m bredde.

§ 36

1.

ved utnyttelse av friområdene skal det tas hensyn til terrengets karakter og eksisterende vegetasjon.

2.

Beplanting og opparbeidelse av friområder skal skje etter plan som godkjennes av bygningsrådet.

VIII. Spesialområder (fortidsminner).

§ 37

Innenfor arealer med større faste fortidsminner tillates ikke oppført bebyggelse, faste anlegg eller innretninger av noen art, og heller ikke satt i verk arbeid eller annen aktivitet som kan virke inn på fortidsminnene eller forandre arealenes karakter.

§ 38

Ved siden av disse bestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningslovgivningen og vedtektene til Sola kommune til anvendelse.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 39

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servituttet å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

IX- Jordbruksområder.

§ 40

1.

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

2.

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

3.

Folgehus kan tillates når det er driftsøkonomiske forsvarlig mer enn en bolig på bruket.

4

Driftsbygninger kan ikke nyttes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til jordbruket dersom ikke virksomheten er å betrakte som bierverv for brukeren.

eksisterende reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Solakrossen sør med omliggende arealer gjelder med de foresetninger og tillegg som vist ovenfor.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

VEDTEKTER FOR SAMEIET SANDE TERRASSE 26

Gnr. Bnr. Festenr.

(Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven .)

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.

a) Sameiets navn er Sameie Sande Terrasse 26 og omfatter samtlige seksjoner på gnr. bnr. fnr. i Sola kommune (1124)

b) Sameiet består av 4 seksjoner med følgende eierandeler/- brøker

- Seksjon 1 -1 /4 deler, Seksjon 2 - 1/4 deler, Seksjon 3 – 1/4 og Seksjon 4 – 1/4 .

c) Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht tinglyste seksjoneringstegninger. Jamfør eierseksjonsloven §1.

d) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

e) Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret og/eller av styreleder.

f) Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.

g) Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av flertall i sameiermøte.

2) Sameiermøte og sameiestyre

a) Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned.

b) (Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av eierbrøk.) Alternative stemmeregler: For rene boligsameier: Hver seksjon har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av sameierbrøk. For rene næringssameier og i kombinerte sameier: Hver seksjon har stemmevekt etter sameiebrøk på sameiermøtet.

c) Sameiemøtets myndighet og oppgaver:

- Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne, kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.
- Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.
- Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter sameiebrøken iht eierseksjonslovens § 23.
- Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto, gjennom styret/styreleder.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

• Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.

• Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.

• Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet

• Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.

• Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet, men skal bestå minimum av 2 medlemmer.

• Styreleder velges av sameiermøtet.)

• Sameiermøtet velger et styre hvert år. Styret skal ha tre medlemmer om ikke annet bestemmes i vedtektene. Styrelederen velges særskilt. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan inneholde nærmere regler om dette.

d) Styrets myndighet og oppgaver:

• Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.

• Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.

(1) Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet, skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.

(2) Dersom det er oppnevnt forretningsfører skal revidert regnskap legges frem for sameiermøtet.

• Styret kan på vegne av sameiet, inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.

• Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet.

• Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse, når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.

• Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.

• Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.

• Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i pkt. 1g) og pkt. 2c), oppstår.

e) Sameiernes plikter:

• Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

• Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

• Ovenfor tredjemann, er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.

f) Om tvistemål i sameiet:

• Tvistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

g) Andre bestemmelser:

• Hver seksjon har lik rett til parkering på sameiets grunn. Sameiermøte fastsetter parkeringsbestemmelser.

• Det er 3 garasjer i sameiet, fordelt på seksjon 2, 3 og 4. Seksjon 1 har ikke garasje.

• For øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner .

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Godkjenning av vedtekter av 26.05.20

Vedtektene er utarbeidet med en standard mal fra internett. Vedtektene er satt opp av styreleder 26.05.20 hvor så vedtektene ble sendt per mail til samtlige styremedlemmer for uttalelse/merknader. Frist for tilbakemelding ble satt til 02.06.20. Det kom ingen merknader inn til vedtektene og vedtektene er derfor godkjent.

May Sissel Vigre

Styremedlem

May Sissel Vigre
16.6.20

Bente Matre 16/6-20

Styreleder

Bente Matre

Yasin Osman

Styremedlem

yasinosman
16-06.20

Hørgul Kadeer

Styremedlem

~~Hørgul~~ 16/06/20

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Sande Terrasse 26

Møtetidspunkt: 12.03.2026. 18:30

Møtetsted: Leilighet D

Oppmøte: Eirik Ravn Waldeland, Anna Therese Sunde Waldeland, Bente Matre og May Sissel Vigre.
Ingen fra leilighet C møtte opp.

Sak 1: Gjennomgang og godkjenning av regnskap for 2025.

Bankinnskudd er 31.12.2025 var på kr. 62.609,37,-
I regnskapet for 2025 skulle det vært innbetalt 72,000,- i fellesutgifter.
Det var betalt inn 75.000,-
Innskudd var 3000,- over forventet pga en sen overføring for 2024 og en tidlig overføring for 2026 fra leilighet D.

Regnskapet for 2025 godkjennes.

Sak 2. Årsberetning - hva fikk vi gjort i løpet av 2025.

I 2025 ble det ikke utført noen ekstraordinært arbeid utenom dugnad 1 gang i måneden av felles og uteområdet fra Mai - September.

Sak 3. Fellesutgifter.

Vi er enige om at vi beholder fellesutgiftene på kr. 1.500,- pr måned.

Sak 4. Dugnad for 2026.

Vi ble enige i møtet om at vi fortsetter med dugnad 1 gang i måneden fra Mai – September. Dugnaden står fortsatt som obligatorisk og om ingen fra leiligheten kan stille skal det gis beskjed om i god tid før.
Mål for 2026, få vasket fasade, fiksing av nedgang til kjelleren, få kontaktet elektriker for oppdatere hovedsikringer.

Sak 5. Valg av styreleder og styremedlemmer. Styrehonorar

Vi ble enige om følgende styre frem til nytt valg i 2027:

Styreleder: Eirik Ravn Waldeland
Styremedlemmer: Bente Matre. May Sissel Vigre og Yasin Osman
Det ble enighet om at styrehonoraret står på kr.5000,- i året og utbetales

i Desember måned.

Sak 6. Annet.

Ingenting ekstraordinært ble tatt opp.

Styreleder:

Eirik Ravn Waldeland.

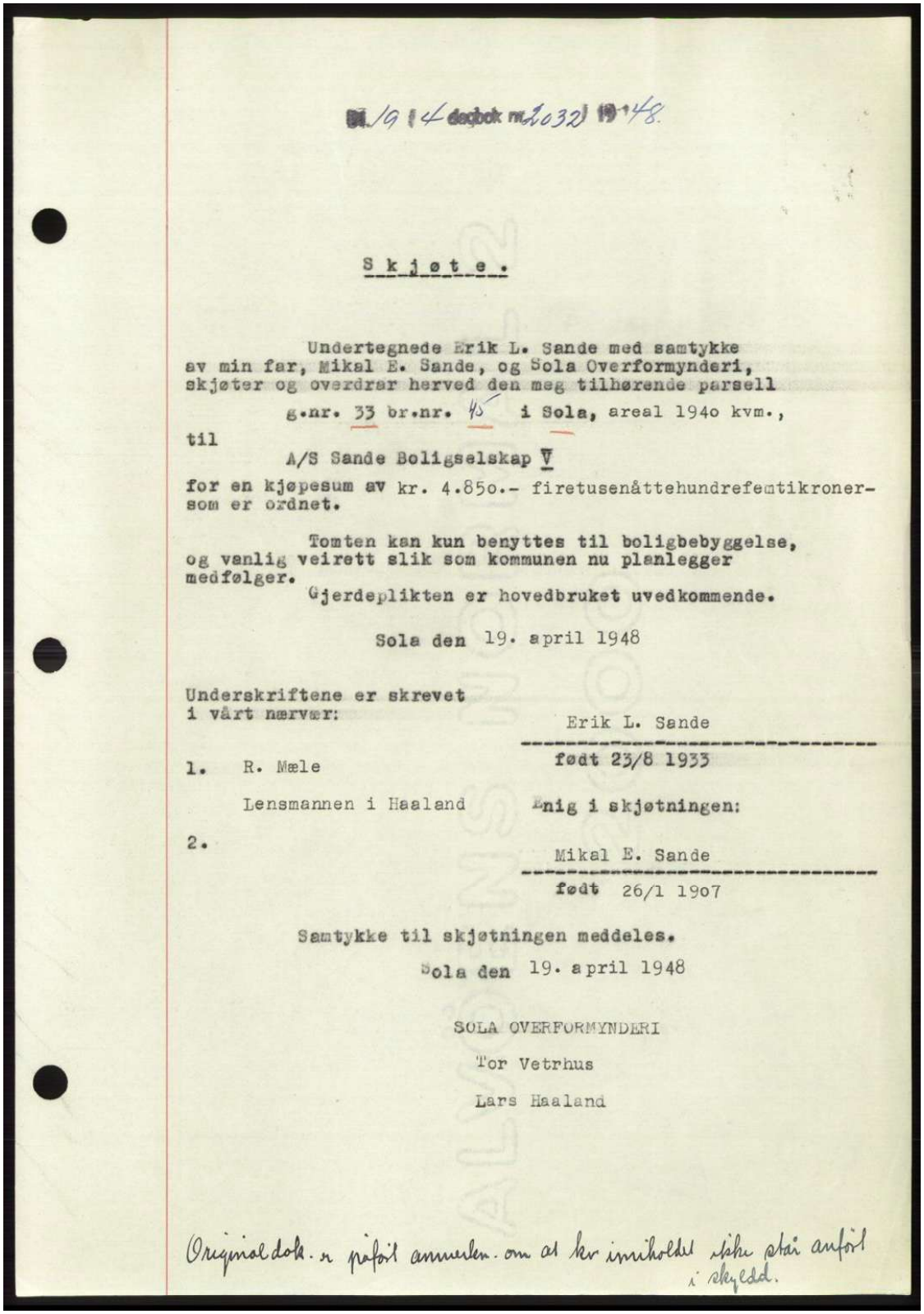
Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Regnskap for 2025

	INN	UT
Jan	7500,-	3384,54,-
Feb	6000,-	3259,87,-
Mar	4500,-	3589,34,-
Apr	7500,-	3623,53,-
Mai	6000,-	6403,33,-
Jun	4500,-	4091,03,-
Jul	6000,-	3992,70,-
Aug	7500,-	3626,24,-
Sep	6000,-	3680,18,-
Okt	7500,-	3673,94,-
Nov	4500,-	3635,46,-
Des	7500,-	3185,50,-

- Bankinnskudd 31.12.2025. kr. 62 609,37
- Forventet innskudd: 72 000,-
- Totalt innskudd: 75 000,-
- Totalt ut fra konto: 46 145,66,-
- Sammenrekning: 28 854,34,- i pluss 2025.
- Info: Innskudd er 3000,- over forventet pga en sen overføring for 2024 og en tidlig overføring for 2026 fra leilighet D.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



19/4 dagbok nr 2032 1948.

S k j ø t e .

Undertegnede Erik L. Sande med samtykke av min far, Mikal E. Sande, og Sola Overformynderi, skjøter og overdrar herved den meg tilhørende parsell

g.nr. 33 br.nr. 45 i Sola, areal 1940 kvm.,

til

A/S Sande Boligselskap V

for en kjøpesum av kr. 4.850.- firetusenåttehundrefemtikroner- som er ordnet.

Tomten kan kun benyttes til boligbebyggelse, og vanlig veirett slik som kommunen nu planlegger medfølger.

Gjerdeplikten er hovedbruket uvedkommende.

Sola den 19. april 1948

Underskriftene er skrevet i vårt nærvær:

Erik L. Sande

født 23/8 1933

1. R. Mæle

Lensmannen i Haaland

Enig i skjøtningen:

2.

Mikal E. Sande

født 26/1 1907

Samtykke til skjøtningen meddeles.

Sola den 19. april 1948

SOLA OVERFORMYNDERI

Tor Vetrhus

Lars Haaland

Original dok. n påført anmerkn. om at kr innholdet såvel står anført i skyldd.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT
09.09.85 10074
SORENSKRIVEREN I JÆREN

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

1. Eiendom	Gnr. 33	Bnr. 45	Fnr.	Kommune Sola

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	A/S Sande Boligselskap V	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1/4	21		
2	B	1/4	22		
3	B	1/4	23		
4	B	1/4	24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		4/4	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato

Sted

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

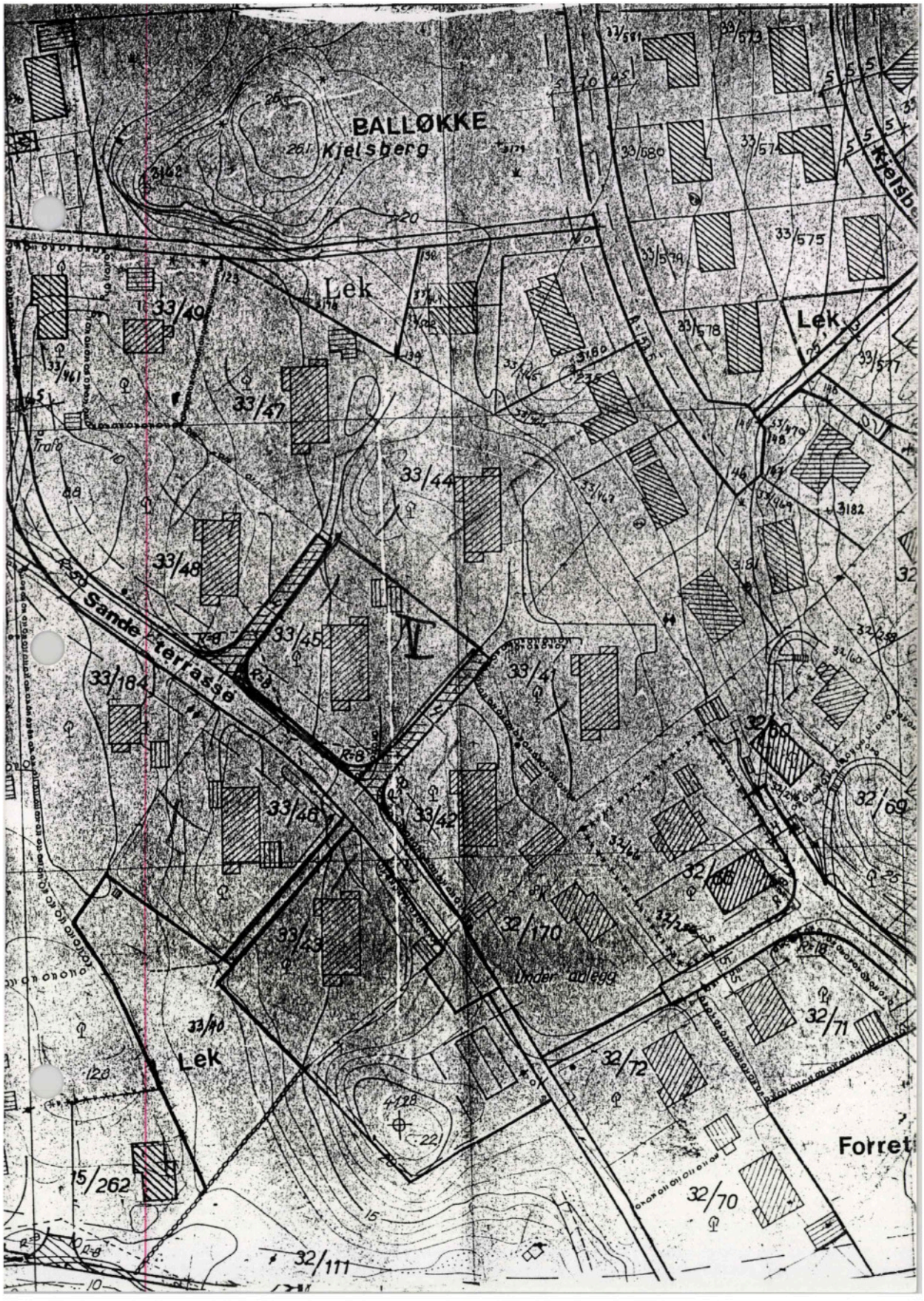
SIGRID ULLEVÅLSETER
PAUL-FR. GRØGAARD
(m/fullmakt)

Tinglysingsstempel

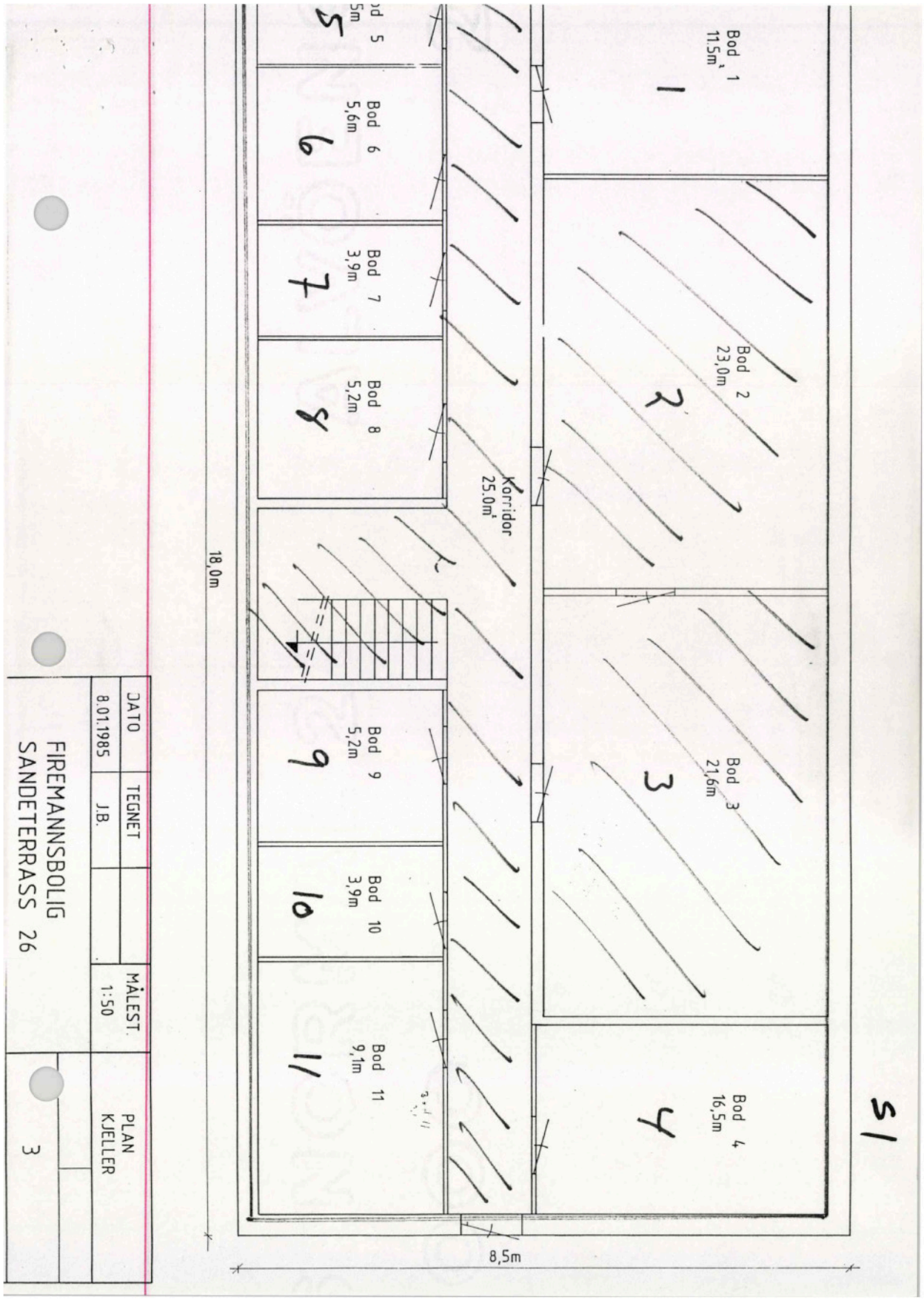
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

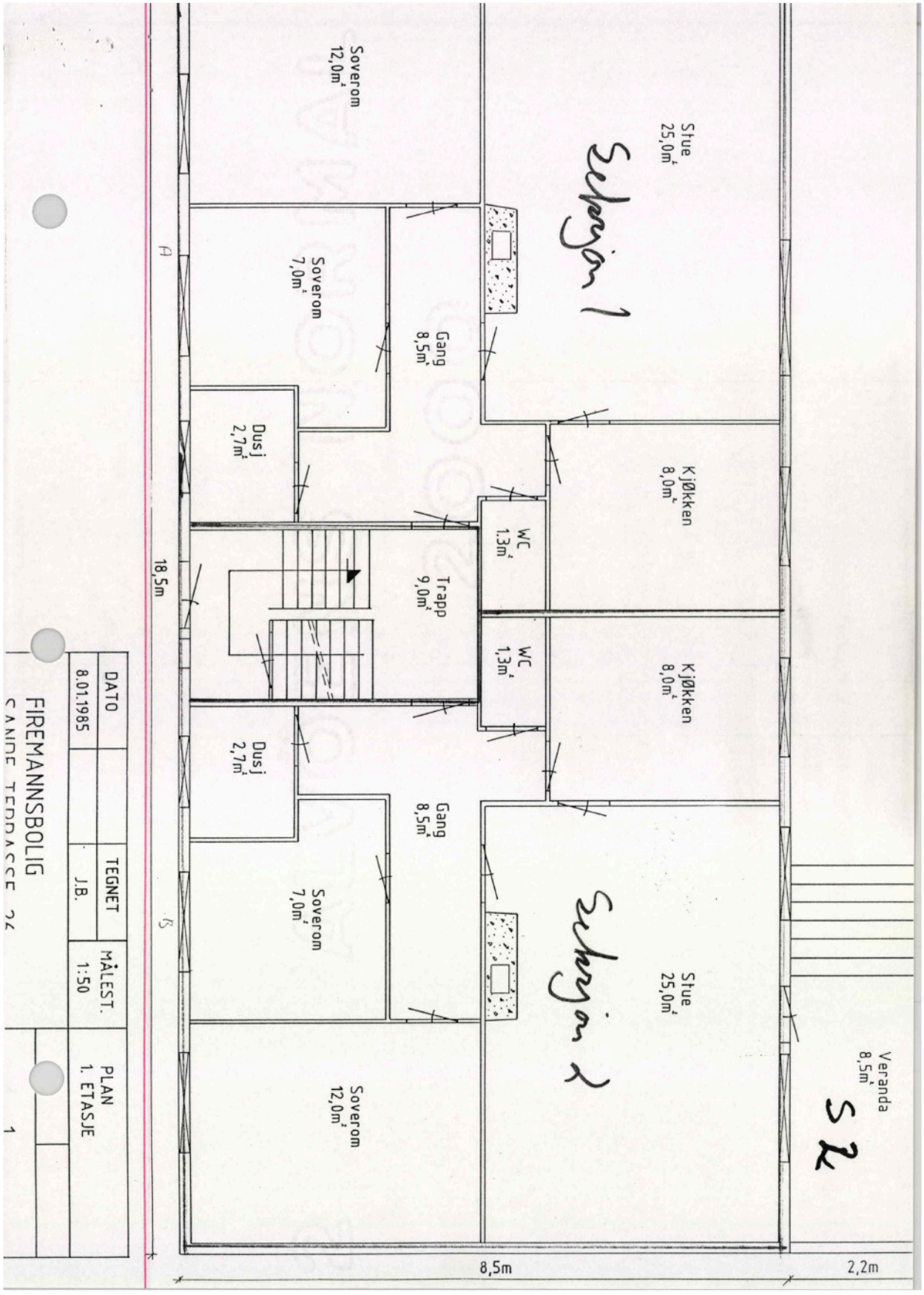
Attestert kopi av dok.nr. 1985/10074/44
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 12:25



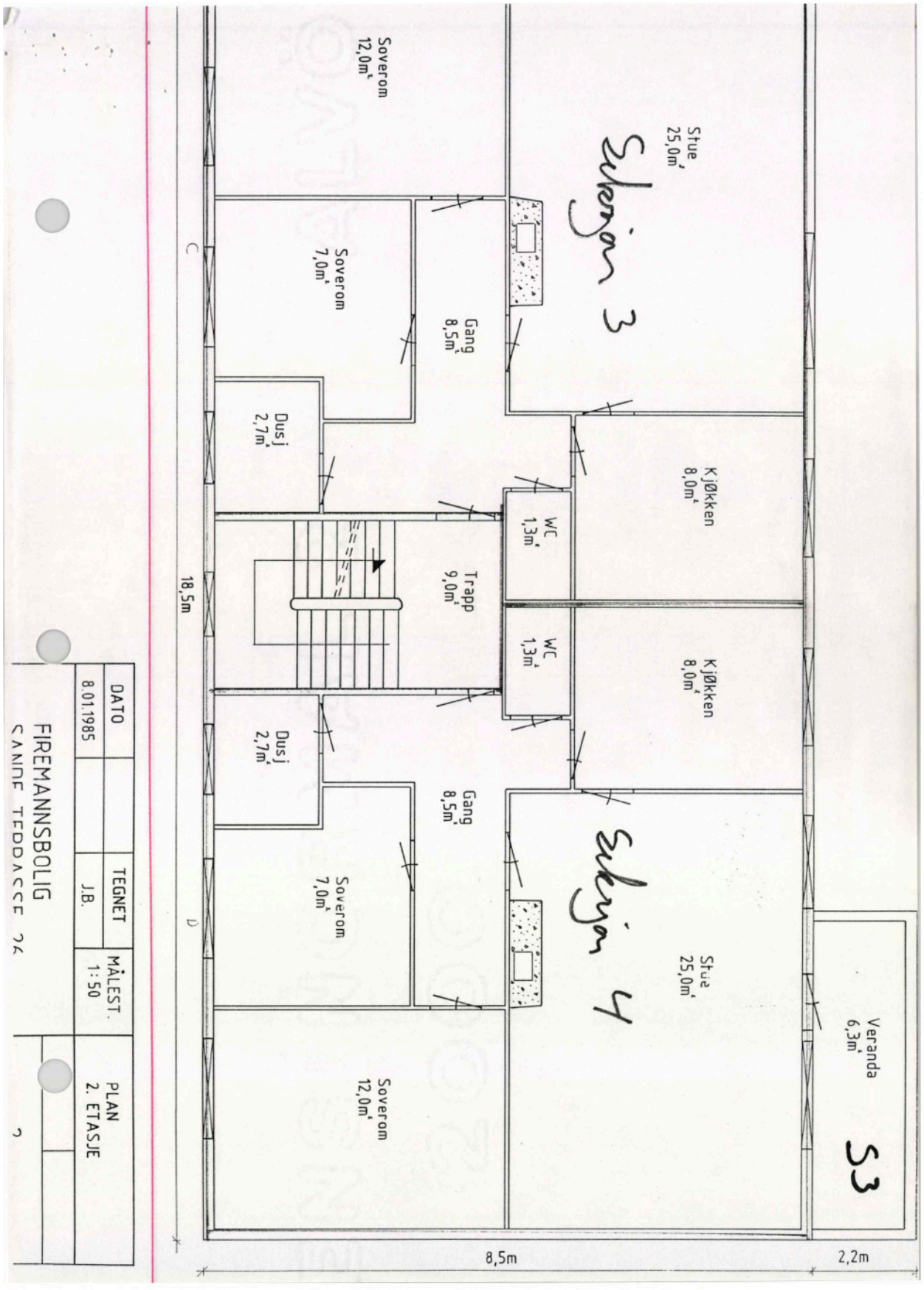
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



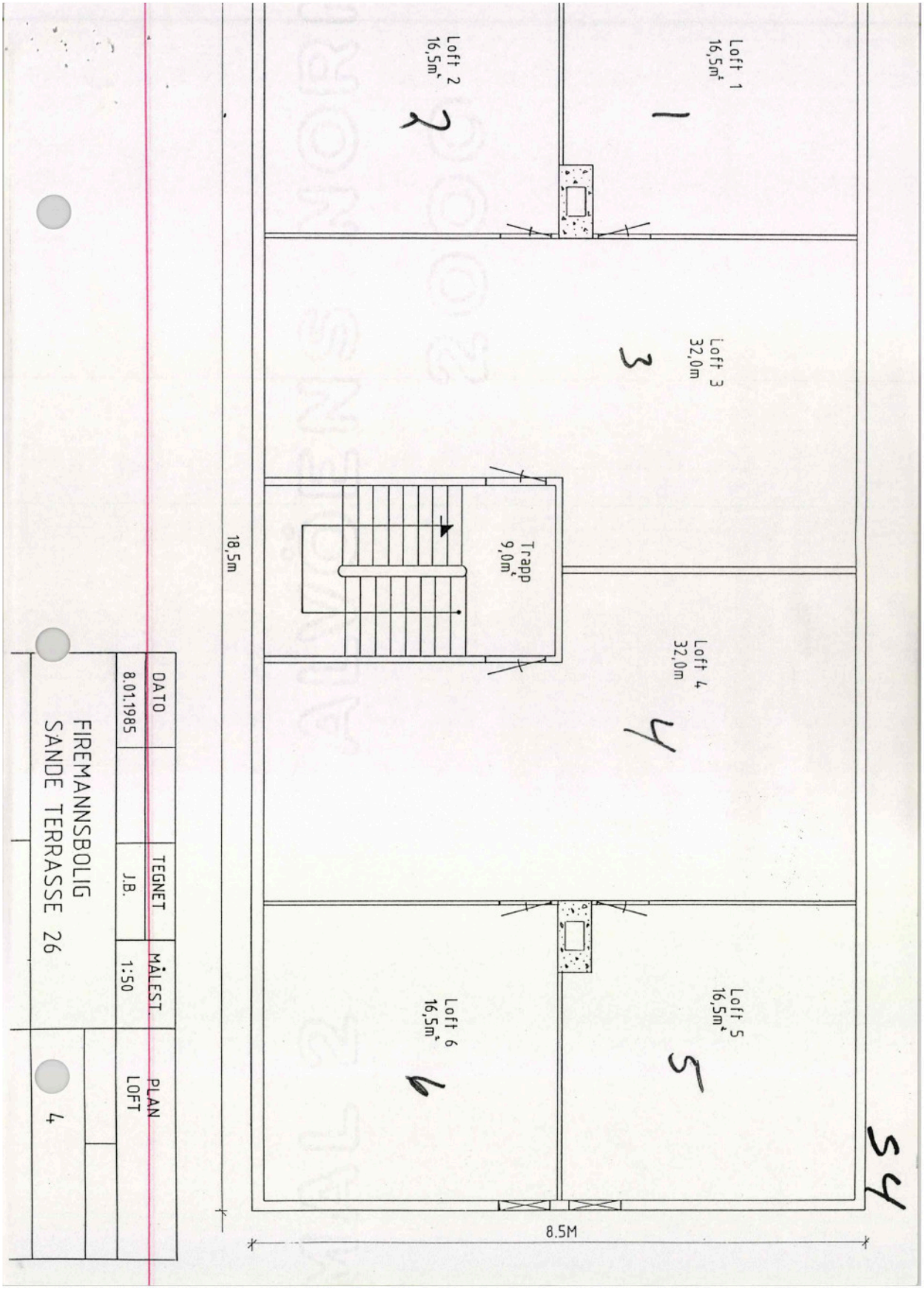
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

INNDELING AV LEILIGHETER OG BODER FOR

SANDE TERRASSE 24(5)

Leilighet A (1. etg. syd): Sigrid Ullevålseter
Kjeller: Bod: 5, 6 og 7

Loft: Rom: 1. 3 felles med Ullevålseter Grøgaard

Leilighet B (1. etg. nord): Unn Tjelflaat + garasje
Kjeller: Bod: 11. 4 felles med Jørgensen
Loft: Rom: 5. 4 felles med Jørgensen

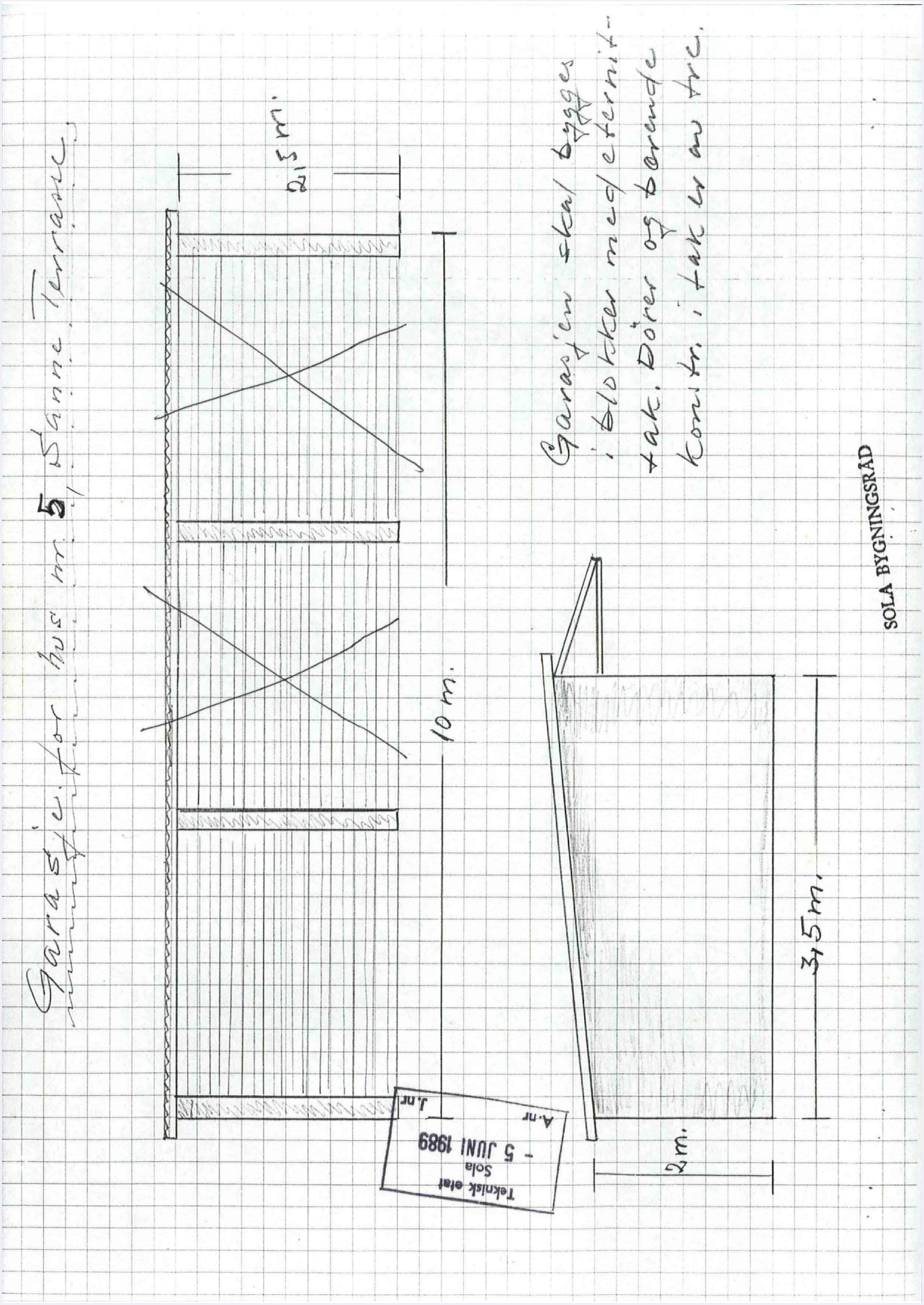
Leilighet C (2. etg. syd): Paul Fr. Ullevålseter Grøgaard + garasje
Kjeller: Bod: 1 og 8

Loft: Rom: 2. 3 felles med Ullevålseter

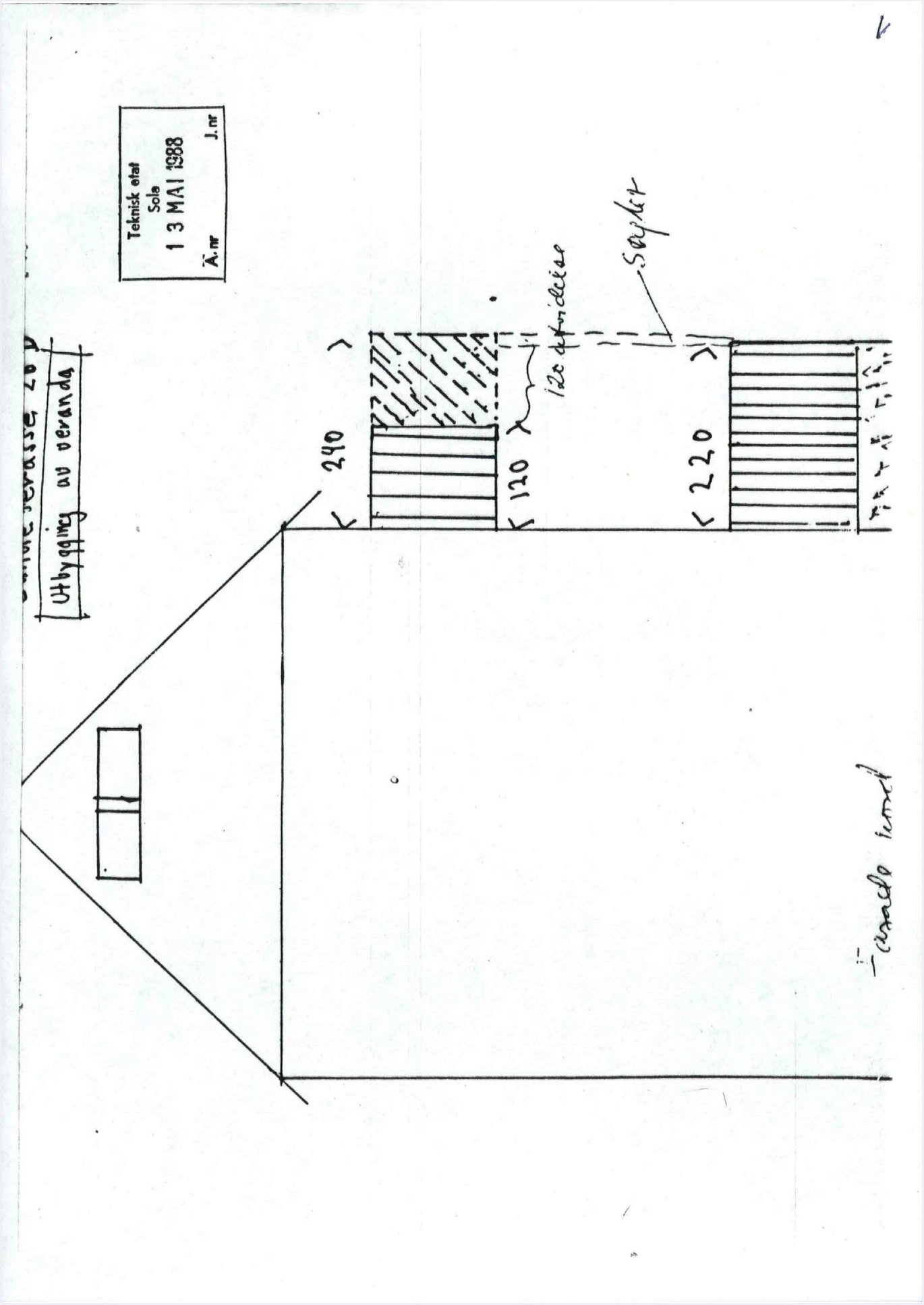
Leilighet D (2. etg. nord): Jan Erik Jørgensen + garasje
Kjeller: Bod: 9 og 10. 4 felles med Tjelflaat
Loft: Rom: 6. 4 felles med Tjelflaat

Fellesrom: Bod 2, 3, kjellerkorridor og trappe-oppgang fra kjeller til loft

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
BOLA KOMMUNE	BYGGESAKSUTVALGET	TEKNISK ETEAT	27.6.1988

Sak nr.
Sak 138/88

SØKNAD MOTTAT DEN 13.5.1988 FRA ARVE NILSEN OM PÅBYGG AV VERANDA I TILKNYTNING TIL EN AV LEILIGHETENE I 2. ETG. PÅ 4-MANNSBOLIG PÅ GNR. 33 BNR. 45. - KLAGE DATERT 6.6.1988 FRA UNN TJELFLÅT VEDRØRENDE OPPFØRT VERANDA.

SAKSUTREDNING:

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Solakrossen og omkringliggende arealer Sande/Skadberg.
Arve Nilsen søker om å få bygge ut 1,2 m på veranda utenfor deres leilighet i 2. etg., slik at verandaene i 1. og 2. etg. blir liggende over hverandre og kommer like langt ut som veranda i 1. etasje. Verandaen er allerede bygget ferdig med et utspring på 70 cm utover 1. etg's veranda, uten at det er søkt om byggetillatelse for arbeidet.

Unn Tjelflaat som har sin leilighet under Arve Nilsen, har i skriv datert 6.6.1988 påpekt følgende:

1. Arve Nilsen har bygd verandaen ca 1 m ut over hennes veranda slik at den skjermer for solen på veranda i 1. etasje, og slik at den skjemmer husets fasade.

2. Den nye verandaens rekkverk er bygget med horisontaltliggende bord med mellomrom. De øvrige verandaers rekkverk er oppført med horisontaltliggende tett kledning.

3. Verandaen må bygges om til sin opprinnelige størrelse, på en slik måte at den harmonerer med husets øvrige verandaer/fasadeutforming.

Det bemerkes at Unn Tjelflaat ikke har underskrevet noe nabovarsel. Eiere av de øvrige leilighetene har gjort dette.
I henhold til plan- og bygningslovens § 74.2 skal bygningsrådet se til at ethvert arbeid som omfattes av lovens § 93, blir planlagt og utføres slik at det etter rådets skjønn tilfredstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. I h.t. samme lovs § 80 kan bygningsrådet stille særskilte krav som rådet finner nødvendig, dersom bygning (del av bygning) ved sin art eller den virksomhet den er beregnet for medfører særlig ulempe for andre.

Saken legges fram for byggesaksutvalget uten forslag til vedtak.
Det tilrås befaring.

TEKNISK ETAT 21.6.1988
Harald Abrahamsen
plansjef

Ragnar Rossavik
avd.ing.

Vår ref.: B.138/88/A.511/RR/ABV

Sign.	Utskrift sendt til
	Arve Nilsen Unn Tjelflaat Sigrid Ullevålseter

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
BOLA KOMMUNE	BYGGESAKSUTVALGET	TEKNISK ETEAT	27.6.1988

Sak nr.
Sak 138/88 forts.

SØKNAD MOTTAT DEN 13.5.1988 FRA ARVE NILSEN OM PÅBYGG AV VERANDA I TILKNYTNING TIL EN AV LEILIGHETENE I 2. ETG. PÅ 4-MANNSBOLIG PÅ GNR. 33 BNR. 45. - KLAGE DATERT 6.6.1988 FRA UNN TJELFLÅT VEDRØRENDE OPPFØRT VERANDA.

ENSTEMMIG VEDTAK:

Med delegert myndighet gitt av bygningsrådet i h.t. plan- og bygningslovens § 11-1.2, siste ledd og med hjemmel i samme lovs §§ 80 og 93 pålegges Arve Nilsen å forkorte den ulovlig oppførte veranda slik at den ikke kommer lenger ut fra veggliv enn eksisterende veranda i 1. etasje. Byggesaksutvalget godkjenner at verandaen beholder den rekkverktype som er valgt, selv om den er ulik rekkverket på de andre varandaer på bygget. Arve Nilsen pålegges å endre størrelsen på verandaen i samsvar med det ovenstående snarest og senest innen 1 mnd fra dags dato.

Byggesaksutvalget beklager sterkt at veranda er oppført uten byggetillatelse og uten at byggeprosjektet ble nabovarselt i h.t. plan- og bygningslovens § 94.

Utvalget har vurdert denne saken bl.a. ved befaring på stedet og har fattet dette vedtak med den begrunnelse at den oppførte veranda i 2. etasje p.g.a sin størrelse i forhold til underliggende veranda i 1 etasje vil være til utilbørlig ulempe for nabo i form av bl.a. tapt solforhold m.v.

Vår ref.: B.138/88/A.511/RR/ABV

Sign.	Utskrift sendt til
	Arve Nilsen Unn Tjelflaat Sigrid Ullevålseter

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SOLA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
POSTBOKS 99 - 4051 SOLA
TELEFON: (04) 65 34 00

A.511
RR/RD

Sigrid Ullevålseter
Sande terrasse 26A

4050 SOLA

M.sak 11/90

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER DATERT 2.6.1989 FOR GARASJE PÅ GNR. 33 BNR. 45.

Det bekreftes herved at melding datert 2.6.1989 er mottatt. En kan på bakgrunn av de opplysninger som er gitt i meldingen ikke se at det er noe til hinder for at arbeidene kan igangsettes straks.

Utfyllt søknadsskjema for ansvarshavende må innsendes til bygningsrådet, og ansvarshavende må være godkjent før byggearbeidet igangsettes. Ansvarshavende er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

En gjør oppmerksom på at elektrisitetsverket, televerket og ingeniørvesenet kan kontaktes for opplysninger om eventuelle nedgravde kabler, rør, ledninger m.v.

Om nødvendig står oppmålingsvesenet til tjeneste med utstikking.

Eventuelle spørsmål i forbindelse med byggearbeidene kan rettes til bygningsvesenet.

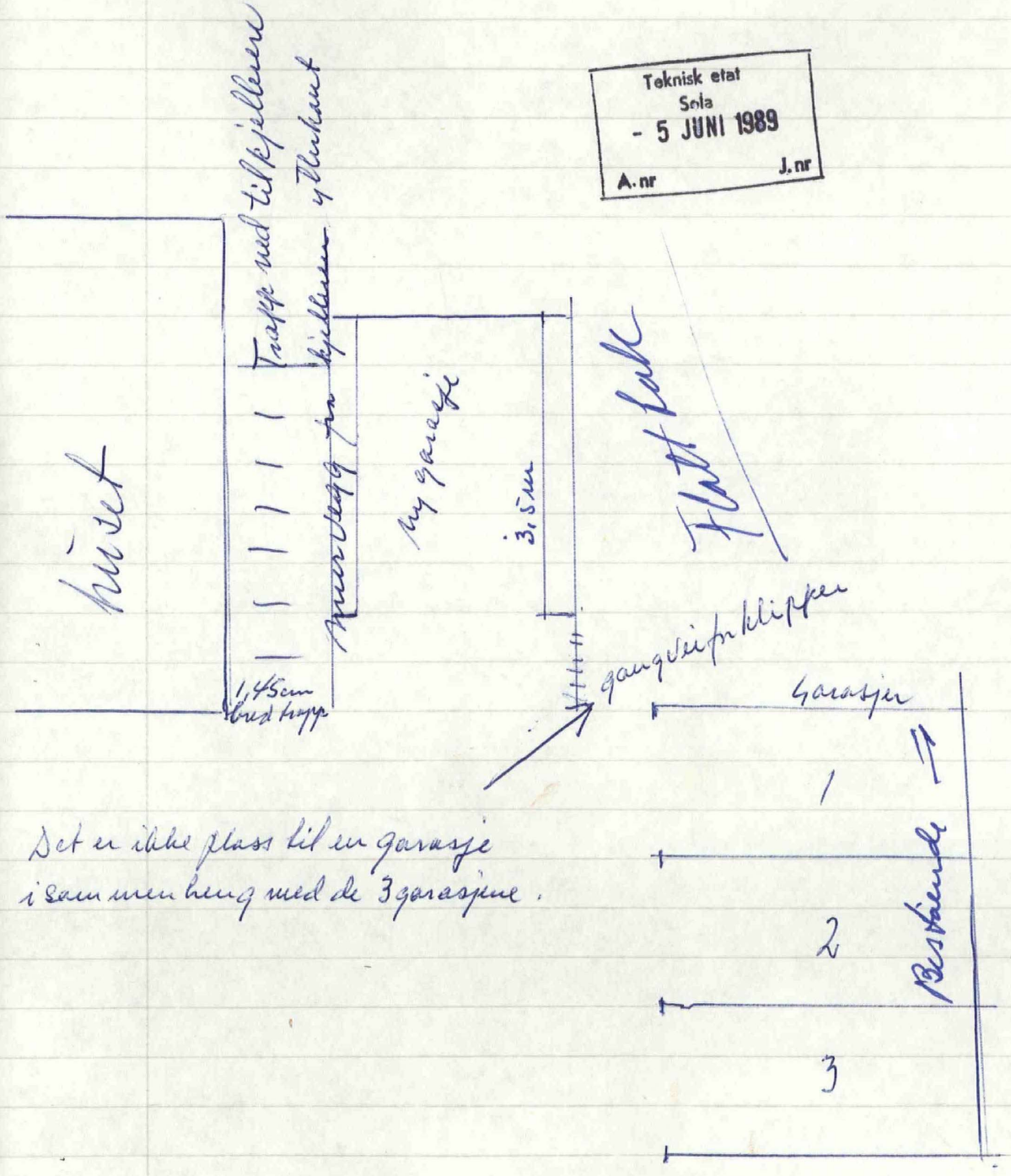
Lykke til med byggearbeidene!

Sola, den 20.2.1990

Ragnar Rossavik
avd.ing.

Sigrid Lilleväsbeten 33 / 4/5 Sola 2/6-89
Sande Terrasse 26A Seksjon 1 og 3 6511 19

Søken om byggetillatelse av en garasje.



Det er ikke plass til en garasje i sammenheng med de 3 garasjene.

Sigrid Lilleväsbeten

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2210260126 / Sander Jonassen, tlf. 94783087
Gnr. 33, bnr. 45, snr. 4 i Sola kommune
Gnr. 33, bnr. 40, i Sola kommune (Ideell andel 1/32.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

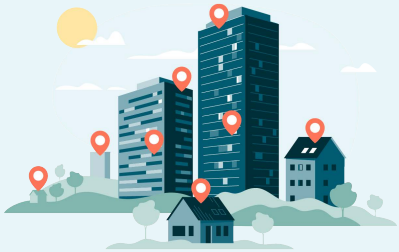
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2210260126
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.11.2026

Sander Jonassen
Eiendomsmeglerfullmektig

947 83 087
sander.jonassen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sola
Postboks 162, 4097 SOLA

eiendomsmegler1.no