



Velkommen til

Steinhausvegen 5
4056 Tananger

EiendomsMegler 1

Velkommen til
Steinhaugvegen 5
4056 Tananger

Flott enebolig med god planløsning og svært god beliggenhet - Flere solrike utvendige soner - Garasje og stort gårdsrom

Velholdt og familievennlig bolig med gjennomtenkte løsninger og solrike uteområder. Hjemmet har en romslig stue med store vindusflater og vedovn for ekstra varme og hygge. Moderne kjøkken med lyse fronter, god skap- og benkeplass samt direkte adgang til en romslig balkong.

Boligen har vannbåren varme i hele kjelleren, inkludert bad, koblet opp med en luft-vann-varmepumpe. Det er også vannbåren varme i gang og stue i 1. etasje for et behagelig inneklima. Videre har badene i 1. og 2. etasje, samt kjøkkenet i 1. etasje, varmekabler for ekstra komfort.

Underetasjen er lys og innbydende med stue, oppholdsrom og kjøkken, men denne delen er innredet uten byggemelding. Eiendommen har frodig hage, belegningsstein rundt huset, utepeis og flere hyggelige sittegrupper. Parkering i garasje og på tomt.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 900 000
Omkostninger*	kr	201 090
Totalpris inkl. omk.	kr	8 101 090
BRA/BRA-I		302/282 m ²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 652 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1979
Energimerking		

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!



Jarl Tjelta
Eiendomsmegler

452 29 439
jarl.tjelta@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	7 900 000
Omkostninger*	kr	201 090
Totalpris inkl. omk.	kr	8 101 090

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 197 500

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 198 590

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

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 27 924 pr. år for 2025

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 8, bnr. 64 i Sola kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

BRA-i: 282 m²

BRA-e: 20 m²

BRA total: 302 m²

Kjeller

BRA-i: 91 m².

1. etasje

BRA-i: 98 m².

BRA-e: 20 m².

TBA: 37 m².

2. etasje

BRA-i: 93 m².

TBA: 10 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

4

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i garasje samt gode parkeringsmuligheter på tomt.

Tomt

Tomteareal er 652 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en romslig tomt på hele 652 m² med sol fra tidlig morgen til sen kveld. Ved inngangspartiet finner du et stort gårdsrom belagt med belegningsstein, som strekker seg rundt boligen, i tillegg til en romslig garasje. På fremsiden er det et stort plenareal som gir et innbydende førsteinntrykk.

Uteområdet er smakfullt opparbeidet med plen, busker, trær og annen vakker beplantning. Flere uteplasser gjør det enkelt å finne en plass i solen gjennom hele dagen. Den generøse tomten gir også gode muligheter for hagearbeid, lek og avslapning.

Byggeår

Ca. 1979 i følge Sola kommune

Innhold

1. etasje BRA-i: Gang/trapp, garderobe, kjøkken, stue og bad. BRA-e: Garasje.

2. etasje BRA-i: Stue m/trapp/gang, 4 soverom og bad.

Underetasje BRA-i: Gang/trapp, kjøkken, stue, bad og vaskerom/teknisk-rom.

Underetasjen er lys og innbydende med stue, oppholdsrom, kjøkken og helfliset bad, men denne delen er innredet uten byggemelding og nødvendig godkjenning.

Standard

Velholdt og familievennlig bolig med gjennomtenkte løsninger, solrike uteområder og flott utsikt. Hjemmet har en romslig stue med store vindusflater, vedovn som gir ekstra varme og mye naturlig lys som skaper en god atmosfære. Moderne kjøkken med lyse fronter, god skap- og benkeplass samt direkte adgang til en romslig balkong med plass til sittegruppe og grill. Boligen tilbyr fire gode soverom, inkludert et hovedsoverom med rikelig oppbevaringsplass, og tre moderne bad med oppvarmede gulv.

Boligen har vannbåren varme i hele kjelleren, inkludert bad, som er koblet opp med en luft-vann-varmepumpe. I tillegg er det vannbåren varme i gang og stue i 1. etasje, noe som bidrar til et behagelig og jevnt inneklima. Videre har badene i 1. og 2. etasje varmekabler, og kjøkkenet i 1. etasje har også varmekabler for ekstra komfort.

Underetasjen er lys og innbydende med stue, oppholdsrom, kjøkken og helfliset bad, men denne delen er innredet uten byggemelding og nødvendig godkjennelse. Eiendommen har frodig hage, belegningsstein rundt huset, utepeis og flere hyggelige sittegrupper. God parkeringsdekning i garasje og på tomt.

Velkommen til en innholdsrik og velholdt familiebolig med gjennomtenkte løsninger, moderne detaljer og en attraktiv beliggenhet. Denne boligen byr på store, solrike uteområder, fantastisk utsikt og flotte kvaliteter både innvendig og utvendig. Perfekt for deg som ønsker et hjem med god plass og praktiske løsninger tilpasset en hverdag preget av komfort og hygge.

Boligens hjerte er den romslige stuen med store vindusflater som slipper inn rikelig naturlig lys. Stuen har Pergo laminat på gulv, stilfulle detaljer og en vedovn som skaper varme og en lun atmosfære. Stuen er svært enkel å møblere, med god plass til flere sittegrupper og spisestuedel, hvor det er mulighet for langbord ved hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet er moderne og funksjonelt med hvite fronter, mørk benkeplate, rikelig skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en balkong med plass til sittegruppe og grill.

Boligen tilbyr fire soverom hvor hovedsoverommet har tidsriktige farger, store vindusflater og rikelig oppbevaringsplass i skap og kommode. Begge badene er moderne og helfliset, med varme i gulvene og stilfull innredning. Loftstuen er lys og innbydende med direkte tilgang til en romslig balkong, og gir god plass til en ekstra sittegruppe eller TV-seksjon. Også her er det enkelt å møblere flere soner for ulike behov.

Underetasjen er praktisk innredet og tilrettelagt for ulike bruksmuligheter. Hele underetasjen har lekre fliser på gulv, som gir et gjennomgående stilfullt og moderne uttrykk. Den inkluderer en lys stue som enkelt kan møbleres med både sittegruppe og eventuelt en soveplass. Det separate kjøkkenet har lyse fronter og mørk benkeplate som gir et moderne preg, med god skap- og benkeplass til praktisk bruk. Underetasjen har også et helfliset bad med varmekabler i gulv, badekar og spotter i tak som skaper en lun og behagelig atmosfære. I tillegg finner du et praktisk flislagt vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt rikelig lagringsplass i innredningen. Merk at underetasjen ikke er byggemeldt eller godkjent for varig opphold.

Eiendommen byr på et flott og velholdt uteområde med frodig hage, belegningsstein og flere sitteplasser, inkludert et skjermet flislagt område med utepeis som skaper en harmonisk atmosfære. Her kan man nyte solen fra morgen til kveld takket være de gode solforholdene. Gårdsplassen har plass til flere biler med parkering i både garasje og på tomten.

Dette er et hjem som kombinerer komfort, moderne design og lukrative uteområder med rom for både sosialt samvær og avslapning.

Hjertelig velkommen til visning!

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgåas nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Våtrom > U et. > Vaskerom/teknisk-rom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > U et. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Utvendige trapper

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > U et. > Vaskerom/teknisk-rom > Ventilasjon

Våtrom > U et. > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Beliggenhet

Boligen ligger i Tananger, et populært og barnevennlig område kjent for sin rolige atmosfære og gode naboskap. Her har du kort vei til både skole, barnehage, butikker og offentlig transport. Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, med nærhet til både sjø og natur. Dette gjør Steinhaugvegen 18 til et ideelt sted for familier som ønsker en trygg og harmonisk hverdag.

Adkomst

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

Byggemåte

Taktekking består av glassert teglstein som ligger jevnt uten mangler av enkeltstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette.

Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

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

Renner og nedløp i aluminium og ingen tegn til lekkasje.

Yttervegger med lekter, lufting og museband samt liggende kledning. Kledning er skiftet i inngangsparti og på garasje i 2015.

Takkonstruksjonen med lufting og ingen tegn til fukt.

Vinduer fra 1979, 2000, 2004, 2007 og 2016. Noe justering må alltid påregnes, avhengig av årstid. Vinduer og dører i garasjen er fra 1982.

Malt hoveddør fra 1979, kjellerdør fra 2007, og terrassedører fra 2000/2007.

Terrasse på ca 5 m² i imp tre ut fra stue med trapp som mangler rekkverk.

Fliselagt terrasse på 26 m² med rekkverk og utepeis.

Balkong ut fra kjøkken på ca 6 m² med rekkverk.

Balkong 2 et, på ca 10 m² med rekkverk.

Hovedtrapp i betong som er skiferlagt.

Kjellertrapp i betong med rekkverk.

Garasje med fliser på gulv.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.12.79, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 13.12.1979

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og vedovn.

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

Info energiklasse

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

Radon

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, 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 1 735 196 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 6 940 783 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse/Altibox

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.

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

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Ann-Mari Emanuelsen Eielsen
Erik Eielsen

Heftelser

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

1124/8/64:

02.11.1978 - Dokumentnr: 7919 - Bestemmelse om gjerde

16.01.1979 - Dokumentnr: 487 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM SEPTIKTANK M.V.

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.

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* 0,80% (forutsatt salgssum 7 900 000,-), kr 63 200,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300,-

Markedspakke, kr 20 900,-

Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000,-

Totalt, kr 113 145,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Stavanger Bygg og Boligtakst AS - Sæve Takst AS den 10.10.2025.

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.

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. Boligkjøperforsikring Pluss 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 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- 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 bygningssakkyndig 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.

Ansvarlig megler

Jarl Tjelta

Eiendomsmegler

Telefon: 452 29 439

E-post: jarl.tjelta@em1sr.no

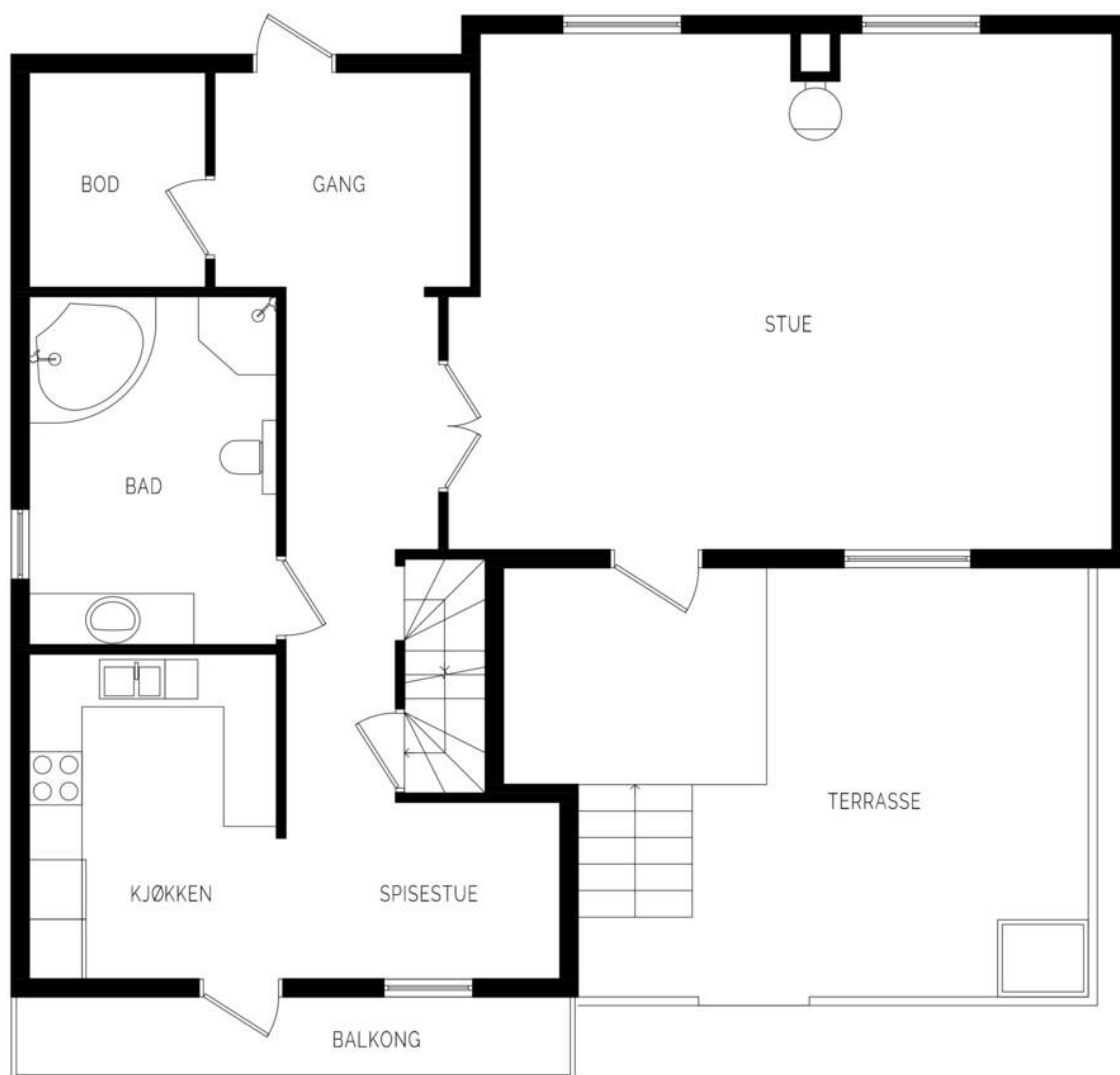
EiendomsMegler 1 Sola

Postboks 162

4097 SOLA

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og 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.



Lys og innbydende entré med moderne detaljer og plass til yttertøy.



Moderne innredning med plass til kommode og avlastningsstol.



Lys og luftig stue med mye naturlig dagslys fra flere sider, som gir en god romfølelse og atmosfære i rommet.



Stuen er enkel å møblere med plass til flere sittedoner.



Romslig spisestuedel med store vinduer som gir flott utsikt. God plass til å dekke på langbord ved hyggelige sammenkomster.



Stuen har lekker Pergo laminat på gulv og lys malte vegger som gir en god romfølelse.



Lys og innbydende stue med stilfulle detaljer og plass til TV-seksjon. Perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster.



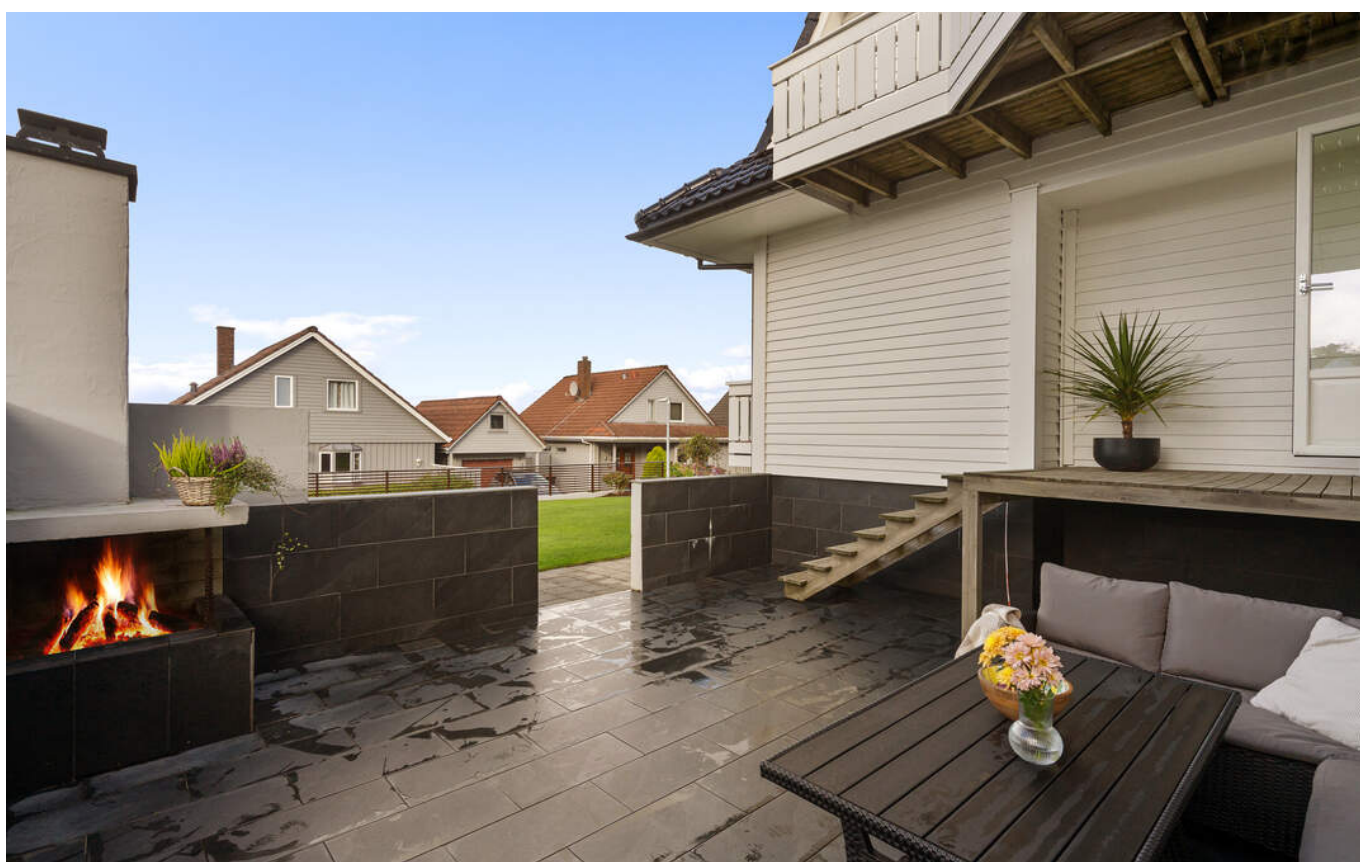
En lekker kontrastvegg i stuen malt i en blånyanse som harmonerer med resten av boligen.



Vedovn i stuen som gir ekstra varme og en hyggelig atmosfære. Vedovnen ble installert rundt 2009.



Fra stuen har du direkte tilkomst et lekkert flislagt uteområde.



Uteområdet kan deles inn i flere sittedsoner med plass til grill.



Her sitter du privat og skjermet, med minimalt innsyn.



Uteområdet har også en lekker utepeis som skaper en harmonisk stemning.



Lekkert og moderne kjøkken med hvite fronter og mørk benkeplate.



Kjøkkenet har rikelig med skap og benkeplass.



Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, koketopp, komfyr og dampovn medfølger i handelen.



Kjøkkenet har også en adskilt og koselig spisestue.



Fra kjøkkenet har du også direkte tilkomst til en romslig balkong med plass til sittegruppe samt grill.



Badet er utstyrt med servant, hjørnebad, dusjkabinett og vegghengt toalett.



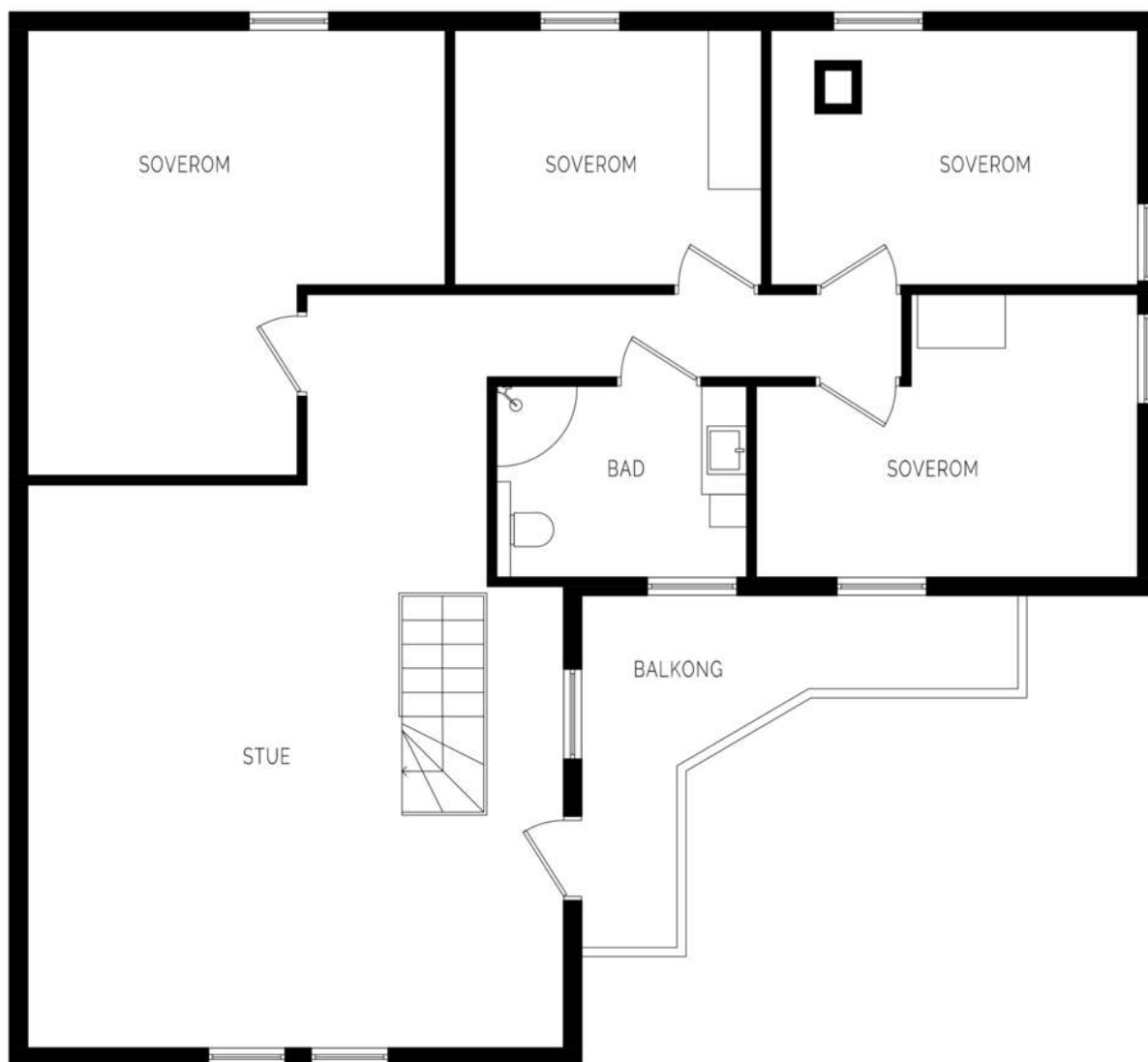
Moderne bad med fliser på vegg og gulv.



Moderne baderomsinnredning med god lagringsplass. Badet har også spotter i tak samt varme i gulv.

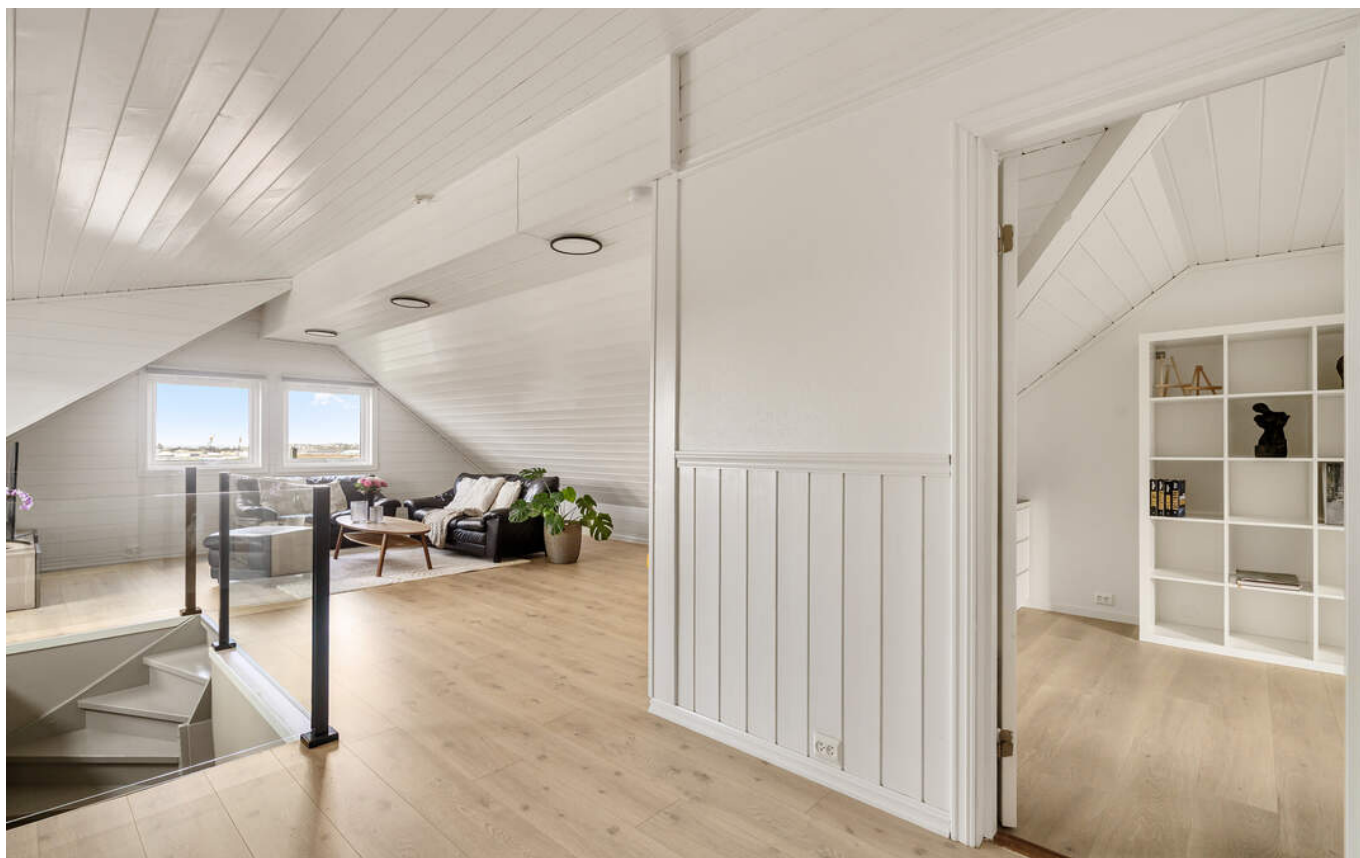


Praktisk bod med plass til yttertøy.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og 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.



Romslig og innbydende loftstue med mye naturlig lys.



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



I stuen er det også en varmepumpe for ekstra hygge. Direkte tilkomst til romslig balkong fra stuen.



Balkongen har god plass til en sittegruppe, hvor du kan nyte den vakre utsikten.



Hovedsoverom av god størrelse med plass til dobbeltseng.



Rommet har tidsriktig fargevalg på vegger som skaper en god romfølelse.



Stort vindu som slipper inn god med naturlig lys.



Hovedsoverommet har også rikelig med oppbevaringsmuligheter i kommode og skap.



Soverom nr 2 med plass til dobbeltseng.



Soverom nr 3.



Soverommet er lyst og romslig rom med store vinduer som gir naturlig lys.



Lekkert og moderne helfliset bad med varmekabler i gulv.



Baderomsinnredningen tilbyr også på gode muligheter for oppbevaring.



Badet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett.



Soverom nr. 4 som per i dag har vært innredet som hjemmekontor, men kan enkelt tilpasses til soverom eller annen ønsket bruk.



Her er det også god lagringsplass i garderobeskap.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og 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.



U. etasjen har og en lys og innbydende flislagt entré med plass til å henge fra seg yttertøy i garderobeskap.



Lekker kjøkken med lyse fronter og mørk benkeplate som skaper en moderne uttrykk.



Kjøkkenet har også rikelig med skap og benkeplass.



Frittstående hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger i utgangspunktet ikke med i handelen.



Gjennomgående lyse fliser gjennom hele underetasjen samt listefritt mot himling skaper en god romfølelse.



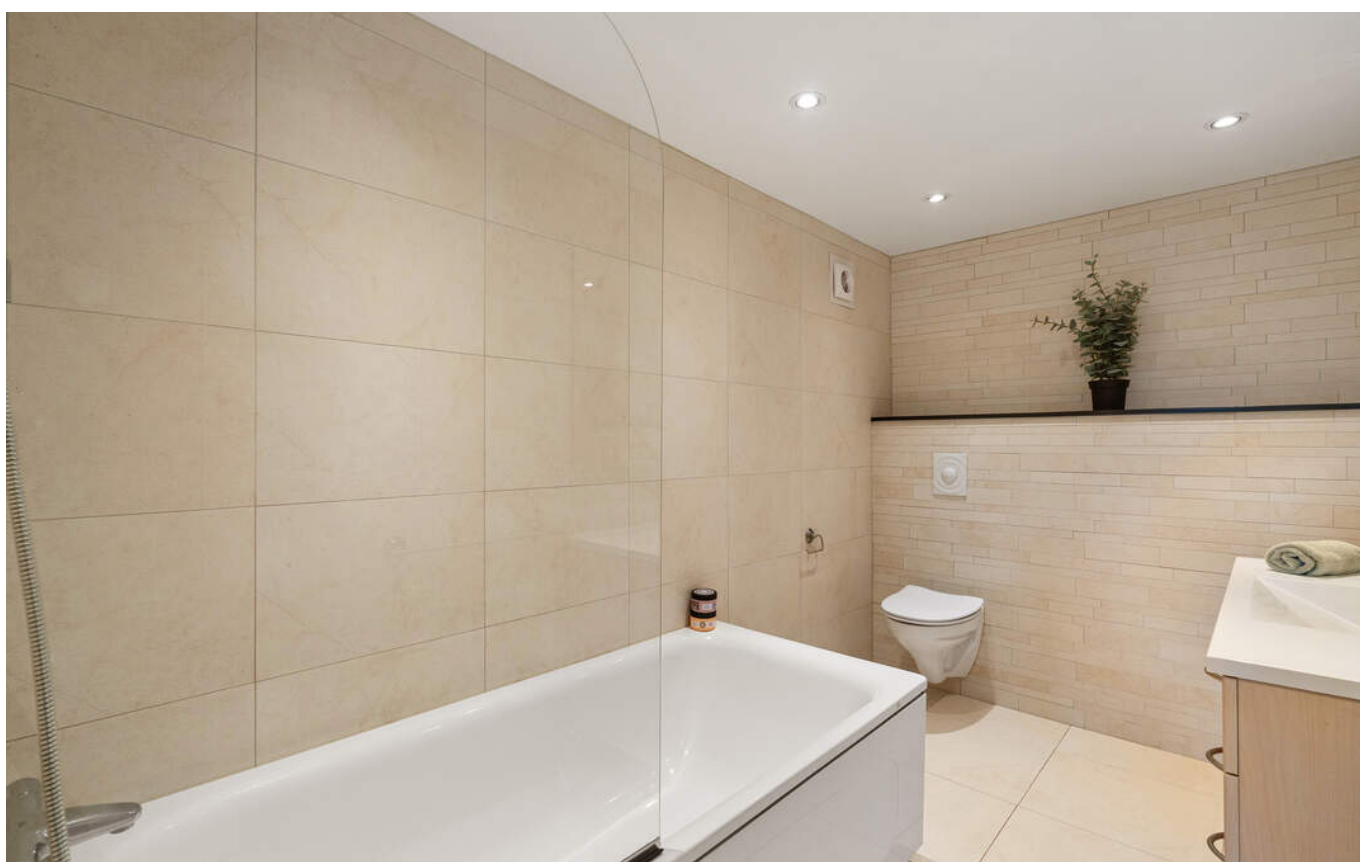
Lys og innbydende stue med plass til flere sittedoner samt TV-seksjon.



Spotter i tak som gir en lun og varm belysning. I stuen har du også plass til seng. Underetasjen er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt.



Lekkert helfliset bad med varme i gulv og spotter i tak.



Badet er utstyrt med badekar, vegghengt toalett og servant.



Praktisk flislagt vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er det også rikelig med lagringsplass i innredningen.



Lekkert opparbeidet gårdsrom med belegningsstein og gode parkeringsmuligheter i garasje samt på tomt.



Boligen fikk nye takstein i 2010.



Rundt boligen er det lagt belegningsstein, som gjør det enkelt å bevege seg rundt hele eiendommen.



Nord-vest vendt uteområde med frodig hage og gode solforhold.



Solrik tomt opparbeidet med plen, busker trær og annen flott beplantning. Uteområde er enkelt å vedlikeholde.



Flott og velstelt uteområde. Med flere solrike soner kan man nyte solen fra morgen til kveld.

STEINHAUGVEGEN 5

Nabolaget Snøde/Haga - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Risavika Linje 2, 42, X77	4 min 0.4 km
Stavanger Sola	10 min
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	16 min 12.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 16.7 km

SKOLER

Haga skole (1-7 kl.) 385 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 19 klasser	19 min 1.7 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	12 min 7.6 km
The International School of Stavanger 255 elever	16 min 9 km



«Sentralt men landlig.»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100



KVALITET PÅ SKOLENE

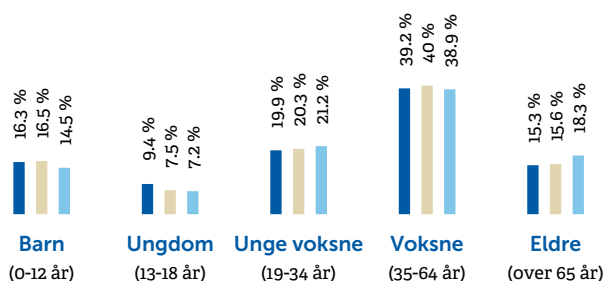
Veldig bra 78/100



NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Snøde/Haga	1 702	690
Tananger	7 316	3 090
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Snøde barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Tananger menighetsbarnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.4 km
Ekofisk Junior barnehage (1-5 år) 27 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Joker Tananger PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Rema 1000 Risavika PostNord	19 min 1.7 km



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **GATEPARKERING**
Lett 80/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 79/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 79/100

SPORT

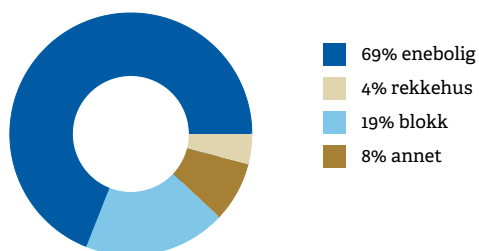
 **Tananger kirke sandvolleyballbane** 15 min 
Sandvolleyball 1.3 km

 **Tananger stadion** 18 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.6 km

 **Tananger treningssenter** 7 min 

 **Impulz Tananger** 7 min 

BOLIGMASSE

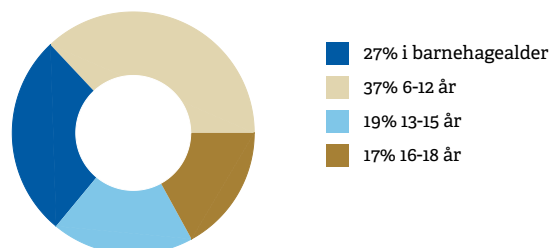


VARER/TJENESTER

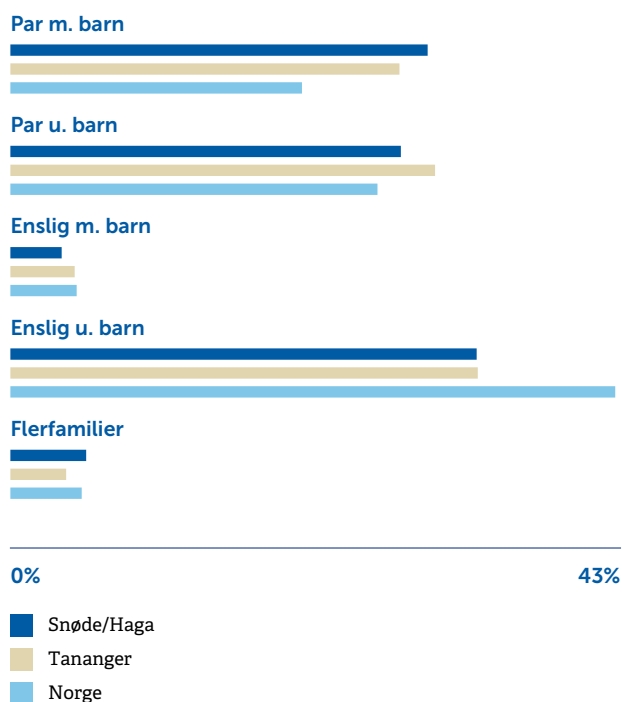
 **Tananger Senter** 7 min 

 **Apotek 1 Tananger** 6 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

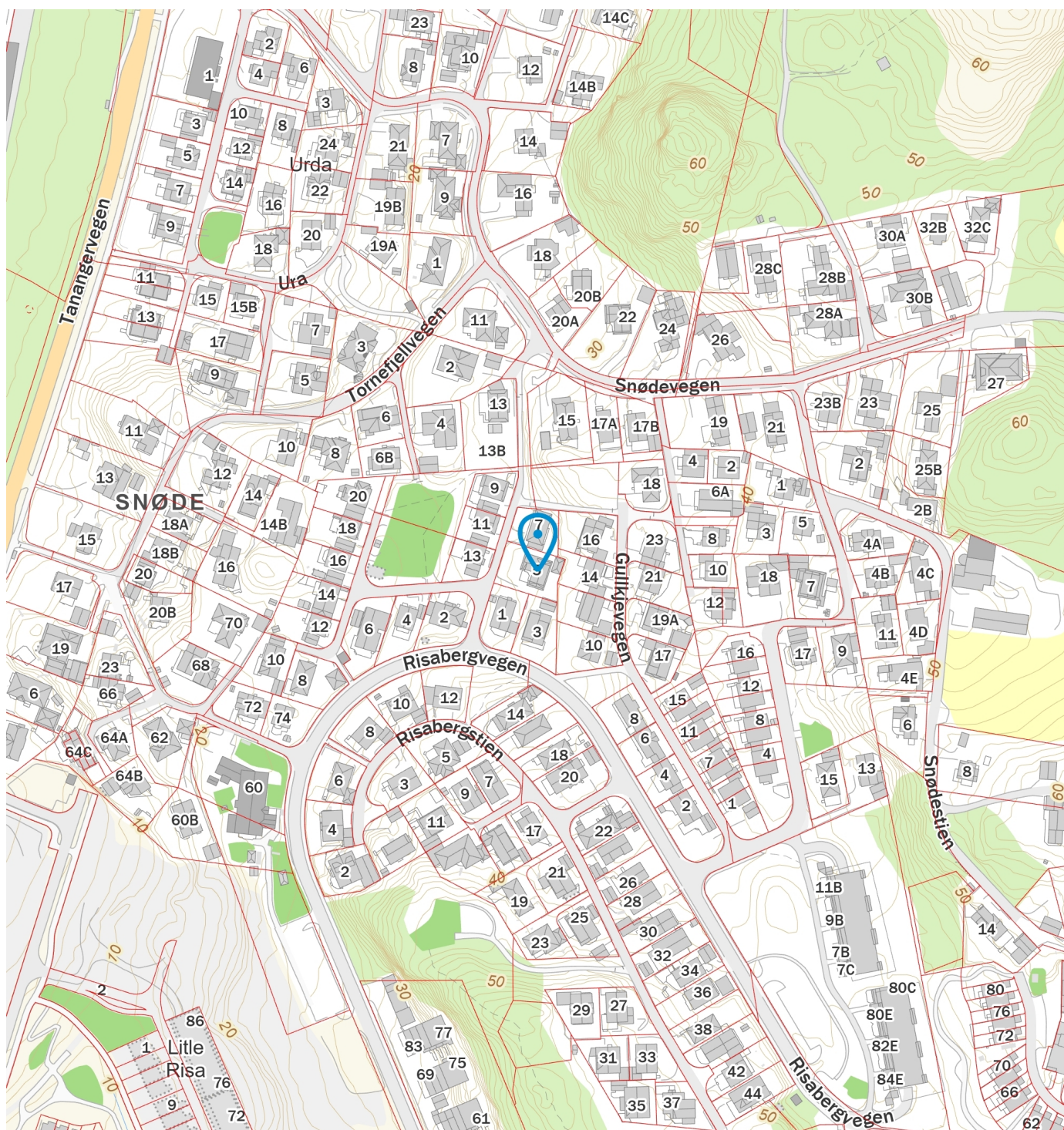


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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.





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

Erik Eielsen

Ann-Mari Emanuelsen Eielsen

Boligen

Steinhaugvegen 5

4056 Tananger

1124-8/64/0/0

- Boligen ble kjøpt 2005
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: kompis

Beskrivelse av arbeidet: Jeg og en kompis som var utdannet tømmermann skiftet alt takstein.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: noen vinduer er skiftet

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

♦ Ja

noen vinduer er litt trege å åpne.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: skiftet kledning

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

sprukket mur og løse fliser på terrasse 1 etg.
sprukket mur i nedgang til kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Ny peis montert. Husker heller ikke helt om det var 2009.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

ja kjeller er innredet med kjellerstue/kjøkken og bad

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

løse fliser på gulv.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Enebolig



Steinhaugvegen 5 , 4056 TANANGER



SOLA kommune



gnr. 8, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 10.10.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 22152-1074

Referansenummer: JE1516

Autorisert foretak: Sæve Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ingve Sæve

Vår ref: Ingve Sæve



SÆVE TAKST 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.

Sæve Takst AS

Takst



Rapportansvarlig

Ingve Sæve

Ingve Sæve
Uavhengig Takstingeniør
ingve.saeve@gmail.com
926 44 244

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av glassert teglstein som ligger jevnt uten mangler av enkeltstein.

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

Renner og nedløp i aluminium og ingen tegn til lekkasje.

Yttervegger med lekter, lufting og museband samt liggende kledning. Kledning er skiftet i inngangsparti og på garasje i 2015.

Takkonstruksjonen med lufting og ingen tegn til fukt.

Vinduer fra 1979, 2000, 2004, 2007 og 2016. Noe justering må alltid påregnes, avhengig av årstid. Vinduer og dører i garasjen er fra 1982.

Malt hoveddør fra 1979, kjellerdør fra 2007, og terrassedører fra 2000/2007.

Terrasse på ca 5 m² i imp tre ut fra stue med trapp som mangler rekkverk.

Fliselagt terrasse på 26 m² med rekkverk og utepeis.

Balkong ut fra kjøkken på ca 6 m² med rekkverk.

Balkong 2 et, på ca 10 m² med rekkverk.

Hovedtrapp i betong som er skiferlagt.

Kjellertrapp i betong med rekkverk.

Garasje med fliser på gulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat og fliser på gulv, malte, tapetserte, panelte vegger og malte, panelte og hvite himlingsplater i tak.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

Radonkrav var ikke relevant på byggeåret.

Område er moderat til lav ifølge <http://geo.ngu.no/kart/radon/>. For å få et sikkert resultat anbefales det å måle radon i boligen.

Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv. Utvendig pipe er beslaglagt i 2009.

Hulltaking er utført i hjørne stue U et, og helt tørt.

Malt trapp med håndreke på vegg.

Innvendige dører i ok stand, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 et:

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjkabinett/badekar som fører vannet direkte ned i sluk. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluker. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebeholder dusj og helt tørt.

Bad 2 et:

Varme og fliser på gulv, med fliser på vegger og hvitmalt tak. Seksjon med vask og benk, langskap samt speilskap på vegg. Vegghengt WC og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Elektrisk vifte ut over tak. Membran ført ned i sluk med klemring, og fall på gulv mot sluk. Det er god høyde fra topp slukrist til topp dørterskel. Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebeholder dusj og helt tørt.

Vaskerom/teknisk-rom U et:

Varme/fliser på gulv med sokkelflis og fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med laminert benkeplate, vask med opplegg for vaskemaskin plassert under benk. Naturlig avtrekk ut i vegg. Skap for vannbåren varme i gulv. VB på 198 og 300 liter fra 2005/2007 med stoppekrane. Sikringskap med automatsikringer. Det er smøremembran ned i sluk uten klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er ikke utført da det var en luke i vegg fra stue bak blandebeholder vask og stoppekrane. Det ble målt for fukt fra luke og helt tørt.

Bad U et:

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Membran smørt ned i sluk uten klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra stue bak blandebeholder badekar og helt tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken U et, i bjørk utførelse med laminert benkeplate og underlimt stålvaske. Det er integrert topp/stekeovn med plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

Kjøkken 1 et, i hvit utførelse med laminert benkeplate og sort vask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenplater på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber fra 1979 og 1990.

Avløpsrør fra 1979 og 1990.

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad.

Bosch luft-til-vann varmepumpe med vannbåren varme i gulv i underetasje, samt stue og gang i 1. etasje. Opplegg for vannbåren varme i gulv.

Service på anlegget er utført i 2025.

Varmepumpe i 2. etasje, installert i 2022.

Varmtvannsbereder på 198 og 300 liter med stoppekrane og trykktank fra 2005 og 2007.

Automatsikringer 1 et, i el skap alder ukjent.

Automatsikringer U et, i el skap alder ukjent.

Boligen har røykvarslere og brann slokking apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter.

Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

Grunnmur i betong. Fuktsikring i form av Platon-plast er ikke synlig på utsiden.

Steinhaugvegen 5 , 4056 TANANGER
Gnr 8 - Bnr 64
1124 SOLA

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i et lett skrånende terreng med noe forventet fuktbelastning mot grunnmur på oppsiden.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene, eller eventuelt utvendig graving for nærmere inspeksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

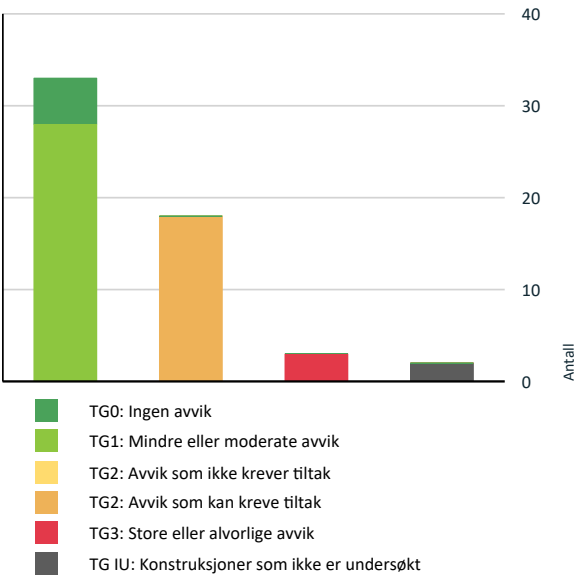
Det foreligger tegninger men 1 et, og kjeller stemmer ikke.
Innredet kjeller er ikke godkjent i de kommunale instanser.

Steinhausvegen 5 , 4056 TANANGER
Gnr 8 - Bnr 64
1124 SOLA

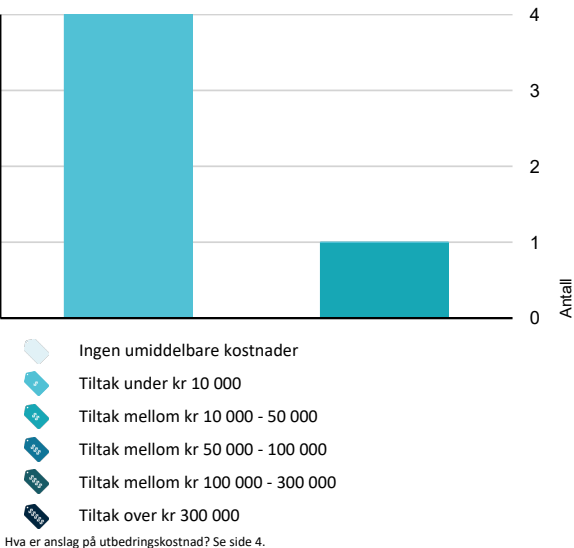
Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 06.10.2025 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U et. > Vaskerom/teknisk-rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U et. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Steinhaugvegen 5 , 4056 TANANGER
Gnr 8 - Bnr 64
1124 SOLA

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Sammendrag av boligens tilstand

- 

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

- 

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

- 

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- 

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- 

Våtrom > U et. > Vaskerom/teknisk-rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

- 

Våtrom > U et. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Steinhaugvegen 5 , 4056 TANANGER
Gnr 8 - Bnr 64
1124 SOLA

Sæve Takst AS
Kjerrbergstunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1979

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking består av glassert teglstein som ligger jevnt uten mangler av enkeltstein.

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

Årstall: 2009 Kilde: Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i aluminium og ingen tegn til lekkasje.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger med lekter, lufting og museband samt liggende kledning. Kledning er skiftet i inngangsparti og på garasje i 2015.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er ikke ordentlig kontrollert da det var umulig å kripe innover på kaldloftet. Det er lufting i form av papp i konstruksjonen.

Årstall: 1990 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er observert noe muggmerker på sutak/papp i luftingen på kaldloftet, sett fra inspeksjonsluken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av muggmerkene og årsaken til misfargingen.

Tiltak for å forbedre ventilasjonen og eventuelt utbedre skader bør vurderes for å unngå videre mugg- og soppvekst, som kan føre til forringelse av takkonstruksjonen og dårligere innelima.

Mulig montere ventiler i brystvegger for å øke luftsirkulasjonen på kaldt loft.



TG 2 Vinduer

Vinduer fra 1979, 2000, 2004, 2007 og 2016. Noe justering må alltid påregnes, avhengig av årstid. Vinduer og dører i garasjen er fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med tolags glass, noen fra byggeåret, med enkelte utskiftninger. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringsdagen. På grunn av vinduenes alder er det økt risiko for at punkteringer kan oppstå over tid, og utskifting må derfor påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Punkterte vinduer kan være vanskelige å oppdage, da det ofte kreves spesielle lysforhold for å avdekke dette.

Det anbefales jevnlig kontroll av vinduene for å oppdage eventuelle punkteringer tidlig, slik at man kan unngå redusert isolasjonsevne, varmetap og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utskifting av vinduer må påregnes over tid grunnet alder og økt risiko for punktering.

TG 1 Dører

Malt hoveddør fra 1979, kjellerdør fra 2007, og terrassedører fra 2000/2007.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Steinhaugvegen 5 , 4056 TANANGER
Gnr 8 - Bnr 64
1124 SOLA

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

Terrasse på ca 5 m² i imp tre ut fra stue med trapp som mangler rekkverk.

Fliselagt terrasse på 26 m² med rekkverk og utepeis.

Balkong ut fra kjøkken på ca 6 m² med rekkverk.

Balkong 2 et, på ca 10 m² med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk på terrasse og trapp ut fra stue.

På den fliselagte terrassen er det løse fliser samt sprekk i mur/peis.

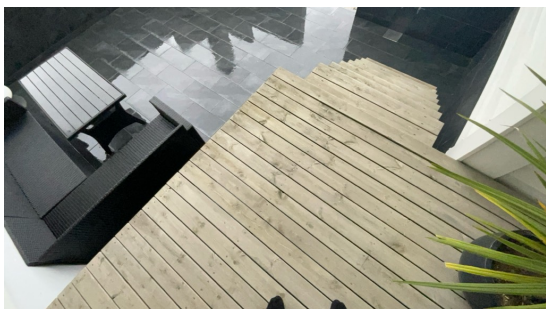
Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på terrasse og trapp ut fra stue for å hindre fallulykker.

Løse fliser og sprekk i mur/peis på den fliselagte terrassen bør utbedres for å unngå ytterligere skader, vanninntrenging og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler rekkverk på terrasse og trapp ut fra stue.



Fliselagt terrasse med løse fliser.



Det er sprekk i mur/peis.

TG 2 Utvendige trapper

Hovedtrapp i betong som er skiferlagt.

Kjellertrapp i betong med rekkverk.

Vurdering av avvik:

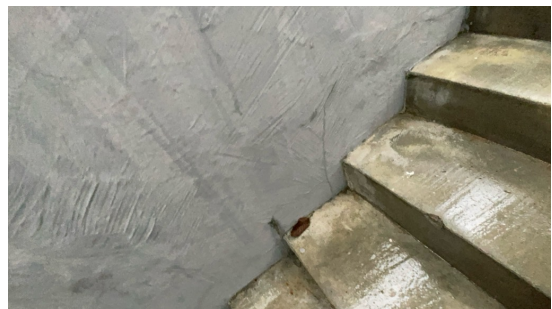
- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i mur ved kjellertrappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i mur ved kjellertrappen bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for vanninntrenging og frostsprengning.



Sprekk i mur ved kjellertrapp.



Sprekk i mur ved kjellertrapp.

TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje med fliser på gulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekker i enkelte gulvfliser, samt bom/løse fliser på gulvet i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Sprekkene og løse fliser bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risikoen for fuktinntrengning og forverring av gulvets tilstand. Dette vil også bidra til å opprettholde funksjonalitet og sikkerhet i garasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er sprekker i enkelte fliser og bom/løse fliser på gulv.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er laminat og fliser på gulv, malte, tapetserte, panelte vegger og malte, panelte og hvite himlingsplater i tak.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 2 Radon

Radonkrav var ikke relevant på byggeåret. Område er moderat til lav ifølge <http://geo.ngu.no/kart/radon/>. For å få et sikkert resultat anbefales det å måle radon i boligen.

Vurdering av avvik:

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

For å få et sikkert resultat anbefales det å gjennomføre radonmåling i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling i boligen for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Konsekvensen av manglende måling er at man ikke har oversikt over radonverdiene, noe som kan medføre helseisiko for beboerne dersom nivåene er for høye.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med brannmur, vedovn og glassplate på gulv. Utvendig pipe er beslaglagt i 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er utført i hjørne stue U et, og helt tørt.



Hulltaking er utført i hjørne stue U et, og helt tørt.

TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp med håndrekke på vegg på en side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndrekke på den ene siden av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndrekke på den siden av trappen hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskader.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i ok stand, noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Steinhaugvegen 5 , 4056 TANANGER
Gnr 8 - Bnr 64
1124 SOLA

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

Varme/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og dusjkabinett/badekar som fører vannet direkte ned i sluk. Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluker. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og hvitmalt himling med spotter.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluker.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran ned i sluk med klemring.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring



Membran ned i sluker med klemring.



Membran ned i sluker med klemring.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt WC og dusjkabinett/badekar som fører vannet direkte ned i sluk.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Vegghengt WC er installert uten synlig gren- eller avløpsrør, noe som kan gjøre det vanskelig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og økte utbedringskostnader.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

El-vifte montert ut i vegg/tak.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandedatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandedatteri dusj og helt tørt.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Steinhaugvegen 5 , 4056 TANANGER
Gnr 8 - Bnr 64
1124 SOLA

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

Varmer og fliser på gulv, med fliser på vegger og hvitmalt tak. Seksjon med vask og benk, langskap samt speilskap på vegg. Vegghengt WC og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Elektrisk vifte ut over tak. Membran ført ned i sluk med klemring, og fall på gulv mot sluk. Det er god høyde fra topp slukrist til topp dørterskel.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og hvitmalt tak.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Membran ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk i dusj.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran ned i sluk med klemring.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring



Membran ned i sluk med klemring.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med vask/benk, langskap og speilskap på vegg. Vegghengt wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Vegghengt WC er installert uten synlig gren- eller avløpsrør, noe som kan gjøre det vanskelig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og økte utbedringskostnader.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

El-vifte med avtrekk ført ut over tak.

Årstall: 2009 Kilde: Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra gang bak blandebatteri dusj og helt tørt.

U ET. > VASKEROM/TEKNISK-ROM

Generell

Varmer/fliser på gulv med sokkelflis og fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Hvit seksjon med laminert benkeplate, vask med opplegg for vaskemaskin plassert under benk. Naturlig avtrekk ut i vegg. Skap for vannbåren varme i gulv. VB på 198 og 300 liter fra 2005/2007 med stoppekrane. Sikringskap med automatsikringer. Det er smøremembran ned i sluk uten klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

U ET. > VASKEROM/TEKNISK-ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og hvite takplater med spotter.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Steinhaugvegen 5 , 4056 TANANGER
Gnr 8 - Bnr 64
1124 SOLA

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

U ET. > VASKEROM/TEKNISK-ROM

TG 1 Overflater Gulv

Smøremembran er ført ned i sluk uten klemring, og det er fall på gulvet mot sluk.

U ET. > VASKEROM/TEKNISK-ROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er smøremembran ført ned i sluk uten klemring.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Smøremembran er ført ned i sluk uten bruk av klemring, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Klemring må monteres for å sikre tett overgang mellom membran og sluk, og dermed redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Smøremembran ned i sluk.



U ET. > VASKEROM/TEKNISK-ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvit seksjon med laminert benkeplate, vask med opplegg for vaskemaskin plassert under benk. Naturlig avtrekk ut i vegg. Skap for vannbåren varme i gulv. VB på 198 og 300 liter fra 2005/2007 med stoppekrane. Sikringskap med automatsikringer.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

U ET. > VASKEROM/TEKNISK-ROM

TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig avtrekk ut i vegg.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig avtrekk ut i vegg, noe som gir begrenset ventilasjon sammenlignet med mekaniske løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere til mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Begrenset ventilasjon kan føre til dårligere luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid.

U ET. > VASKEROM/TEKNISK-ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det var en luke i vegg fra stue bak blandebeholder vask og stoppekrane. Det ble målt for fukt fra luke og helt tørt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Hulltaking er ikke utført da det var en luke i vegg fra stue bak blandebeholder vask og stoppekrane. Det ble målt for fukt fra luke og helt tørt.

U ET. > BAD

Generell

Varmer/fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak med spotter. Seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg. Membran smørt ned i sluk uten klemring og fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

U ET. > BAD

Steinhaugvegen 5 , 4056 TANANGER
Gnr 8 - Bnr 64
1124 SOLA

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og hvite takplater med spotter.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

U ET. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Membran er smurt ned i sluk uten klemring, og det er fall på gulvet mot sluk i dusj. Det er god høyde fra topp slukrist til topp dørterskel.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

U ET. > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er smurt ned i sluk uten bruk av klemring.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Membranen er påført ned i sluket uten bruk av klemring. Dette medfører økt risiko for utettheter og fuktskader, da klemring er en viktig del av en sikker og tett løsning rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det bør monteres klemring rundt membranen i sluket for å sikre en tett løsning og redusere risikoen for utettheter og fuktskader i konstruksjonen. Manglende klemring kan føre til vannlekkasjer og påfølgende skader på omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Membran smørt ned i sluk uten klemring.

U ET. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med vask/benk og speil på vegg. Vegghengt wc og badekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut i vegg.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vegghengt WC er installert uten synlig gren- eller avløpsrør, noe som gjør det vanskelig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og økte utbedringskostnader.

U ET. > BAD

TG 1 Ventilasjon

El-vifte ut i vegg.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

U ET. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i vegg fra stue bak blandedbatteri badekar og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra stue bak blandedbatteri badekar og helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og sort vask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenplater på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

U ET. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i bjørk utførelse med laminert benkeplate og underlimt stålvaske. Det er integrert topp/stekeovn med plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

U ET. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra 1979 og 1990.

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene er henholdsvis 35 og 46 år gamle.

Konsekvens/tiltak

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

Vannrørene bør følges opp og vurderes for utskiftning, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden nærmere for å unngå plutselige skader og kostbare utbedringer.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra 1979 og 1990.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør er henholdsvis 35 og 46 år gamle.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskiftning ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av høy alder på avløpsrørene er økt risiko for lekkasjer og plutselige skader, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Kjøkkenvifte med rør ut over tak og el-vifte på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er kun naturlig avtrekk på vaskerom/teknisk rom, noe som kan gi redusert ventilasjonseffekt sammenlignet med mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på vaskerom/teknisk rom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

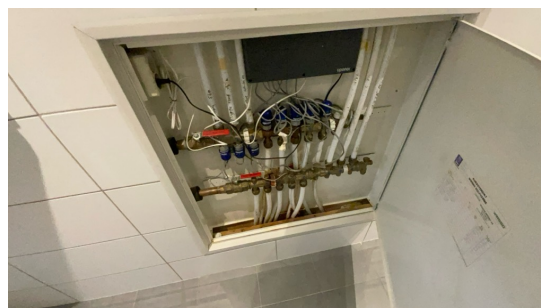
Redusert ventilasjonseffekt kan føre til økt fuktbelastning, dårligere innelima og risiko for fuktskader.

TG 1 Varmesentral

Bosch luft-til-vann varmepumpe med vannbåren varme i gulv i underetasje, samt stue og gang i 1. etasje. Opplegg for vannbåren varme i gulv.

Service på anlegget er utført i 2025.

Varmepumpe i 2. etasje, installert i 2022.



Bosch luft til vann varmepumpe med vannbåren varme gulv U et, og stue, gang 1 et.

Utført service på anlegget i 2025.

Steinhausvegen 5 , 4056 TANANGER
Gnr 8 - Bnr 64
1124 SOLA

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Tilstandsrapport



Opplegg for vannbåren varme i gulv U et, og stue/gang 1 et.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 og 300 liter med stoppekran og trykktank fra 2005 og 2007.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakter, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for fast tilkobling av varmtvannsberedere.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmegang og brann. Alder på berederne medfører økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.



Varmtvannsbereder på 198 og 300 liter med stoppekrane fra 2005 og 2007.

! TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer 1 et, i el skap alder ukjent.

Automatsikringer U et, i el skap alder ukjent.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring fra 2007 og 2015 foreligger i rapporten under punkt dokumentasjoner.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmegang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmegang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

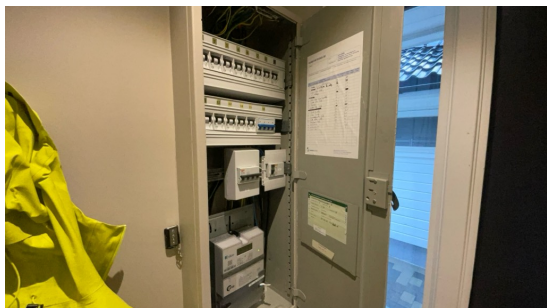
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det anbefales en elektrisk kontroll av anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon og anlegget er 46 år gammelt. Kostnadsestimatet gjelder kun for selve kontrollen. Anlegget er skjult, og som bygningssakkyndig har jeg ikke kompetanse til å vurdere det elektriske i detalj. Det kan derfor påløpe ytterligere kostnader dersom det avdekkes feil eller behov for utbedringer ved kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Automatsikringer i el skap alder ukjent.



Automatsikringer U et, i el skap alder ukjent.

TG 0

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brann slukking apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter.

TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ikke synlig for kontroll. Fuktsikring i form av platoon plast er ikke synlig på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er 46 år gammel, og det er ikke synlig fuktsikring mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å skifte ut dreneringen og etablere synlig fuktsikring mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på konstruksjonen.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Fuktsikring i form av Platon-plast er ikke synlig på utsiden.

! TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et lett skrånende terreng med noe forventet fuktbelastning mot grunnmur på oppsiden.

Vurdering av avvik:

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

Det er flatt terreng mot grunnmuren på inngangssiden, noe som kan medføre økt risiko for vannansamling mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene, eller eventuelt utvendig graving for nærmere inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Vann- og avløpsledningene er 46 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller svakheter, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd, noe som kan føre til vannskader, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

! TG IU Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

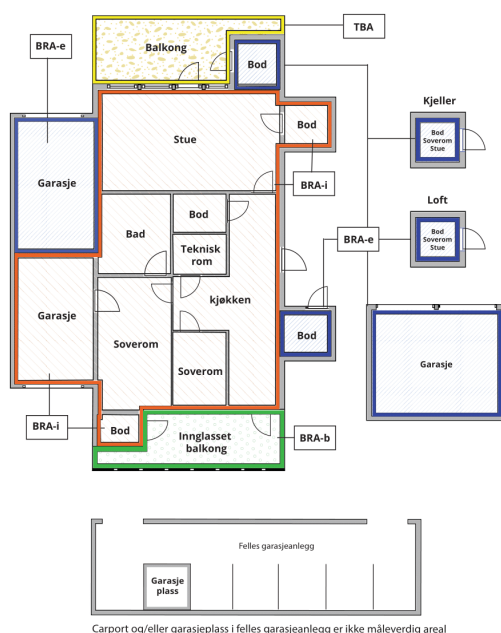
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vedlegg: Takstrapport

Steinhausvegen 5, 4056 TANANGER
Gnr 8 - Bnr 64
1124 SOLA

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	98	20		118	37
Etasje 2	93			93	10
U et.	91			91	
SUM	282	20			47
SUM BRA	302				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang/trapp, garderobe, bad, kjøkken, stue	Garasje	
Etasje 2	Stue m/trapp/gang, bad, soverom, soverom, soverom, soverom		
U et.	Gang/trapp, vaskerom/teknisk-rom, kjøkken, stue, bad		

Kommentar

Nye regler for areal måling for bolig fra 1.1.2024. Garasje på ca 20 m2 med malt redwoodport og automatisk portåpner..

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger men 1 et, og kjeller stemmer ikke. Innredet kjeller er ikke godkjent i de kommunale instanser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	277	5

Kommentar

Enebolig

Arealmålinger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2014. Det er en garasje på m2 og utvendig bod på m2

Steinhausvegen 5, 4056 TANANGER
Gnr 8 - Bnr 64
1124 SOLA

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Erik Eielsen	Kunde
	Jarl Tjelta	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	8	64		0	651.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Steinhausvegen 5

Hjemmelshaver

Eielsen Ann-Mari Emanuelsen, Eielsen Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En fin enebolig med to etasjer, innredet U et, bygget i 1979, garasje bygget i 1982 og plassert i Steinhausvegen 5 i Sola kommune. Boligen ble påbygget med 2 et, i 1990 og delvis innredet U et, i 2009. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Tananger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt/belegningstein i gårdsrom, gressplen, terrasse, støpt mur med rekkverk og lodd betongstein i nabogrense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 750 000	2005

Vedlegg: Takstrappport

Steinhaugvegen 5 , 4056 TANANGER
Gnr 8 - Bnr 64
1124 SOLA

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.10.2025		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	29.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2025		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring + div dokumenter	06.10.2025		Fremvist		Nei
Servise varmeanlegg	06.10.2025		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	10.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	
2	10.10.2025	
3	10.10.2025	Tilstandsrapport med energiattest
4	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

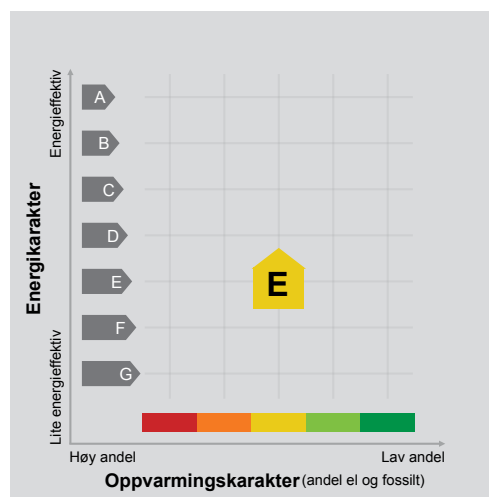
Personvern

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



ENERGIATTEST

Adresse	Steinhausveggen 5
Postnummer	4056
Sted	TANANGER
Kommunenavn	Sola
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12245386
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179025
Dato	10.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

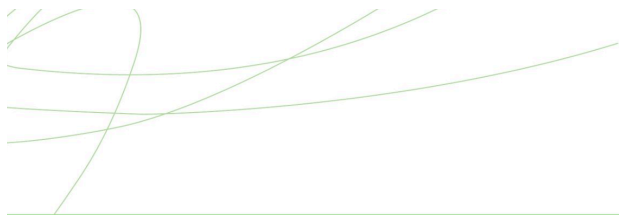
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Redusér innnetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1979
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 282
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

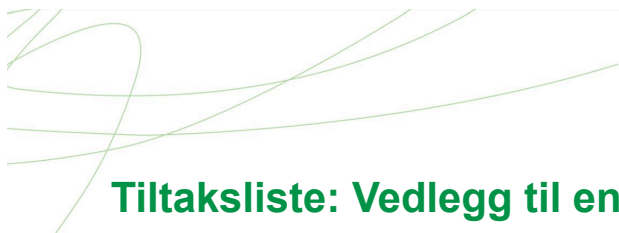
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Vedlegg: Takstrappport

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 14: 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 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 22: Montering av termostatsstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatsstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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 26: 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Steinhaugvegen 5, 4056 TANANGER

Gnr/Bnr: 8/64/0/0

Dato: 2025-09-25

Målestokk: 1:1,000

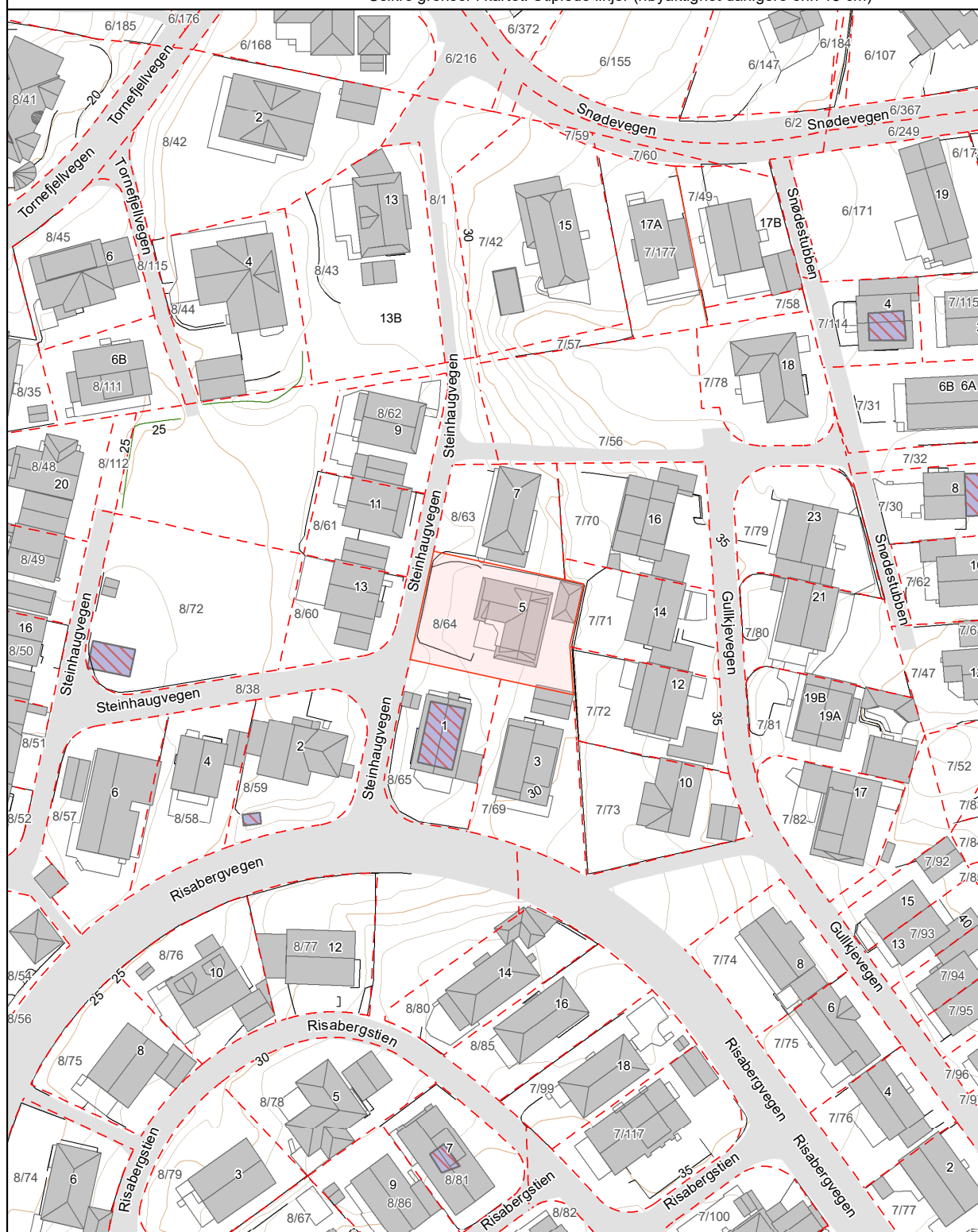
Sola
kommune



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

Grunnkart

Adresse: Steinhaugvegen 5, 4056 TANANGER

Gnr/Bnr: 8/64/0/0

Dato: 2025-09-25

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)

**Sola
kommune**

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: Steinhaugvegen 5, 4056 TANANGER

Gnr/Bnr: 8/64/0/0

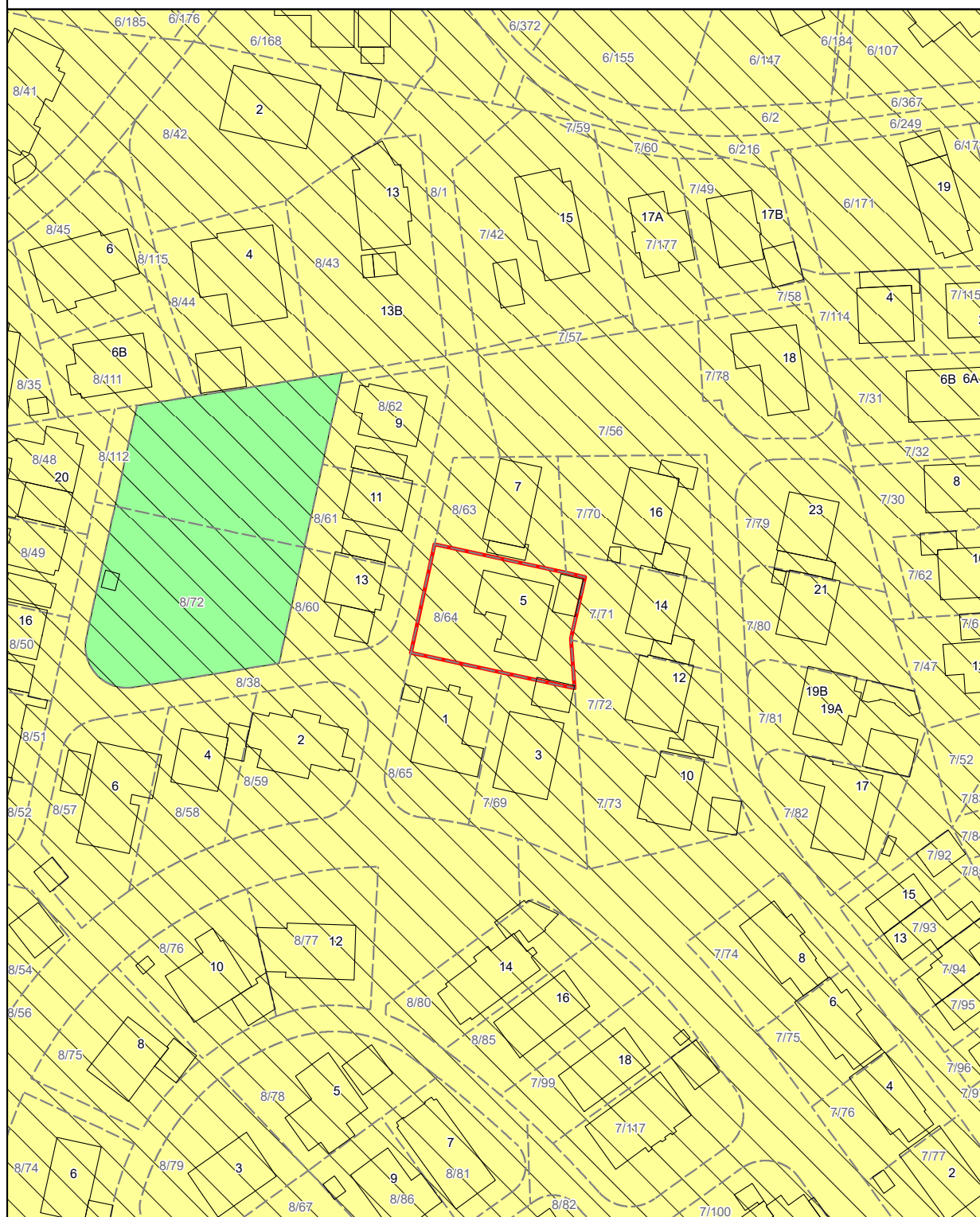
Dato: 2025-09-25

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201

Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

Sola
kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

1

Tegnforklaring kommuneplan

Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumformål		
Kjpesenter		
Foretninger		
Offentlig eller privat tjenestetilg		
Fritids- og turistformål		
Rastofutvinning		
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		
Blane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturasser		
3. Grønnstruktur		
Blågrønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		



Frimråde			
Park			
Overvannstiltak			
Kombinerte grønnstrukturformål			
4. Forsvaret			
Forsvaret			
Ulike typer militære formål			
Skytefelt/øvingssområde			
Fortegning/leir			
Kombinerte militære formål			
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)			
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og galdslikkryttet næringsvirksomhet basert på gardens 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			
Oppleggsområde			
Riggområde			
Færled			
Havneområde i sjø			
Småbåthavn			
Fiske			
Arvskultur			
Drikkevann			
Naturområde			
Friluftsområde			
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone			

2

Tegnforklaring kommuneplan

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H337 4	
KpSikringSone		
KpStøySone	H290 4	
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570 3	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H20 2	H20 2
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Linjesymbol	Nåværende	Fremtidig
	Tunnel 1	Tunnel 1
	Vertniv På bakken 2	Vertniv På bakken 2
	Bro mv. 3	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje		
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Adkomstveg		
Gang/sykkelveg		
Sykkelveg		
Gangveg		
Turveg/lurdrag		
Skitrekk 1)		
Jernbane		
Sporveg		
Taubane		
Kollektivrasé		
Færled		
Småbåtted		
KpJuridiskLinje		
Byggegrense		
Forbudsgrænse sjø		
Forbudsgrænse		
vassdrag		
Strandlinje sjø		
Strandlinje vassdrag		
Midtlinje vassdrag		
KpInfrastrukturLinje		
Vann		
Avløp		
Kraftledning		
Overvannstrase		
Punktsymbol		
KpSamferdselPunkt		
Vegkryss		
Kollektivknutepunkt		



96

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1 Tegnforklaring reguleringsplan

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende	
Boligbebyggelse-konsentrert	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Carasjanlegg for bolig/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Foretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgssituasjon	
Kultursituasjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turiformål	
Utleierhytter	
Fornøyelsespark eller tenispark	
Campingplass	
Lekeplass	
Råstoffutvinning	
Stenbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hote/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Brensinstasjon/veganveianlegg	
Annen næring	
Iddtsanlegg	
Skianlegg	



Skiløypetrase	
Iddtsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skylebane	
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 strandone	
Uthus/naust/bædehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppdissanlegg	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppdissanlegg	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nærvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/foretning	
Bolig/foretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Foretning/kontor	
Foretning/kontor/industri	
Foretning/industri	
Foretning/kontor/tjenesteyting	
Foretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

2 Tegnforklaring reguleringsplan

Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatelun	
Gang-sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trase for jernbane	
Trase for sporeng/fordstebane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdplass/plattform	
Lekkurplattform	
Tekniske byggkonstruksjoner	
Annen bane grunn - tekniske anlegg	
Annen bane grunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navgjasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	



Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler-/innfallsparkeering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/-anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallsveg	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frømråde	
Badebass/ -område	
Park	
Vegetasjonskjerm	
Vannspeil	
Overvannslett	
Infiltrasjon/fordreyningsledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

3 Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsvaret	
Forsvært	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsson	
Fotlegning/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 gardskyløst ressursumlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, frilids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt frilidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapsensyn	
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	
Ankeringsområde	
Opplaggsområde	
Riggområde	
Fartel	
Hoved- og biled	
Harneområde i sjø	



Snåbåthavn	
Bøylehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låseetingsplasser	
Gylfett eller oppvekstområde for yngel	
Avkalkulur	
Avkalkuluranlegg i sjø og vassdrag	
Avkalkuluranlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert leverdelagring	
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 vamsport	
Bædområde	
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	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	H330_4
RpSliringsSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	H290_4
RpGjennomferingssone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringsSone	(Planid)

4 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter	Flatesignatur, nåværende
Flater	
Objekttype	
PnMidtByggAnleggOmråde	
Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormalGrense	
RpSliringsGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomferingssone, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulerHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Bygggrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Friskiltinge	
Regulert kant kjørbane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert folgeringefelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støtemur	
Sliringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje i sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 16.06.2005
Dato for siste endring: 21.01.2009

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Krav om rekkefølge av utbygging

Utbygging innenfor dette planområdet kan ikke igangsettes før det er dokumentert tilfredsstillende skolekapasitet innenfor skolekretsen.

Nye boliger innenfor reguleringsområdet kan ikke gis brukstillatelse før det er etablert snuplass i enden av Risabergveien og Risaberg terrasse er opparbeidet fullt ut med fortau og kryss med Risabergveien er etablert i samsvar med planen.

Offentlige frområder skal være opparbeidet etter planer godkjent av kommunen, før det kan foretas innflytting i nye boliger.

1.2 Bebyggelse

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse.

Plasering av den enkelte bygning er ikke detaljregulert, men vist i tilhørende illustrasjonsplan. Bebyggelsen i feltene K1, K2 og K3 skal i prinsippet plasseres som illustrert. Ved vesentlige avvik fra dette kan kommunen for vedkommende felt kreve at det blir fremmet egen utbyggingsplan som skal godkjennes av Det faste utvalg for plansaker.

Før utbygging av disse feltene kan igangsettes, skal det foreligge detaljplan i M=1:500 godkjent av Det faste utvalg for plansaker. Planen kan vise:

- Bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform
- Felles Parkeringsøsning basert på 1,5 biloppstillingsplasser per bolig
- Areal til lek og felles uteopphold, minimum 25 m2 per bolig
- Areal for plassering av søppeldunker
- Eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon

1.3 Andre fellesbestemmelser

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke skjenkende for offentlig ferdsel. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling og skal opparbeides parkmessig. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med disse bestemmelsene.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1. Boliger med tilhørende anlegg

2.1.1 Feltene B1 og B2 tillates bebygd med frittliggende eneboliger i inntil 2 etasjer, samt kjeller. Bebygd areal BYA kan være inntil 30 % og inkluderer garasje. Maksimale tillatt høyde er 7,5 m målt fra topp grunnmur.

Feltene K1 og K2 skal utnyttes til konsentrert bebyggelse og/eller lavblokker i inntil 2 etasjer

Side 2 av 3

Reguleringsplan Snøde sør - Endring øst for Risaberg terrasse / Risabergveien

PlanID 00188

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 16.06.2005
Dato for siste endring: 21.01.2009

Reguleringsplan Snøde sør - Endring øst for Risaberg terrasse / Risabergveien

Reguleringsbestemmelser

PlanID 00188
Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
21.01.2009	XX/XXXXX	Se vedtak

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for området som er vist innenfor planens begrensningslinje. Området reguleres til følgende formål:

- BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr 1)
- Områder for frittliggende boliger
 - Områder for konsentrert boligbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr 3)

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn

FROMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr 4).

- Park, lek, grøntareal

SPECIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr 6).

- Frisiktsone

FELLESOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr 7)

- Felles veg

Side 1 av 3

Reguleringsplan Snøde sør - Endring øst for Risaberg terrasse / Risabergveien

PlanID 00188

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 16.06.2005 Dato for siste endring: 21.01.2009
innenfor BYA=35 %. Maksimalt tillatt høyde er 12,0 m målt fra topp ferdig golv i 1. etasje. I felt K3 tillates oppført terrasserte boliger i inntil 4 etasjer, samt underetasje for parkering, innenfor BYA=35 %. Maksimalt tillatt høyde er 12,0 m målt fra tilstøtende ferdig planert terreng.	
2.1.2	Takoppbygg tillates bare i 50 prosent av takflatens lengderetning.
2.1.3	Garasjer kan oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m2 og mønehøyde ikke over 4,0 meter. Garasjer kan tillates bygd nærmere enn 4,0 meter og sammenbygd med boligen. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan for boligbygget når det søkes om byggetillatelse for boligen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligbygget. Garasje kan tillates oppført med takutstikk inntil 1,0 meter fra regulert vegkant dersom garasjen plasseres parallelt med vegkant, og uten garasjeport/-åpning ut mot veg. Dersom garasjen skal ha portåpning mot veg, skal avstanden fra portåpningen til regulert vegkant være minst 5,0 meter.
2.1.4	I feltene B1 og B2 skal det for hver bolig avsettes en garasjeplass pluss en biloppstillingsplass på egen tomt.
	Alle biloppstillingsplassene skal opparbeides og godkjennes før boligene tillates tatt i bruk
§ 3	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
3.1	Kjørveger
	Det tillates etablert fartsreducerende tiltak i kjørveger.
§ 4	FROMRÅDER
4.1	Frområder skal opparbeides i samsvar med detalplaner godkjent av kommunen.
§5	SPE/ALOMRÅDER
5.1	Frisiktsone
	I områder vist som frisksone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates. Regulert frisksone skal skilles fra kjørebane med opphøyd kantstein/ fortausarrangement, og forutsettes asfaltert eller anlagt med belegningsstein.
§ 6	FELLESOMRÅDER
6.1	Regulert felles atkomstveg er felles for eiendommene som benytter vegen og skal vedlikeholdes av disse eiendommene.
Side 3 av 3	Reguleringsplan Snøde sør - Endring øst for Risaberg terrasse / Risabergvegen PlanID 00188

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vann- og avløpskart

Adresse: Steinhaugvegen 5, 4056 TANANGER

Gnr/Bnr: 8/64/0/0

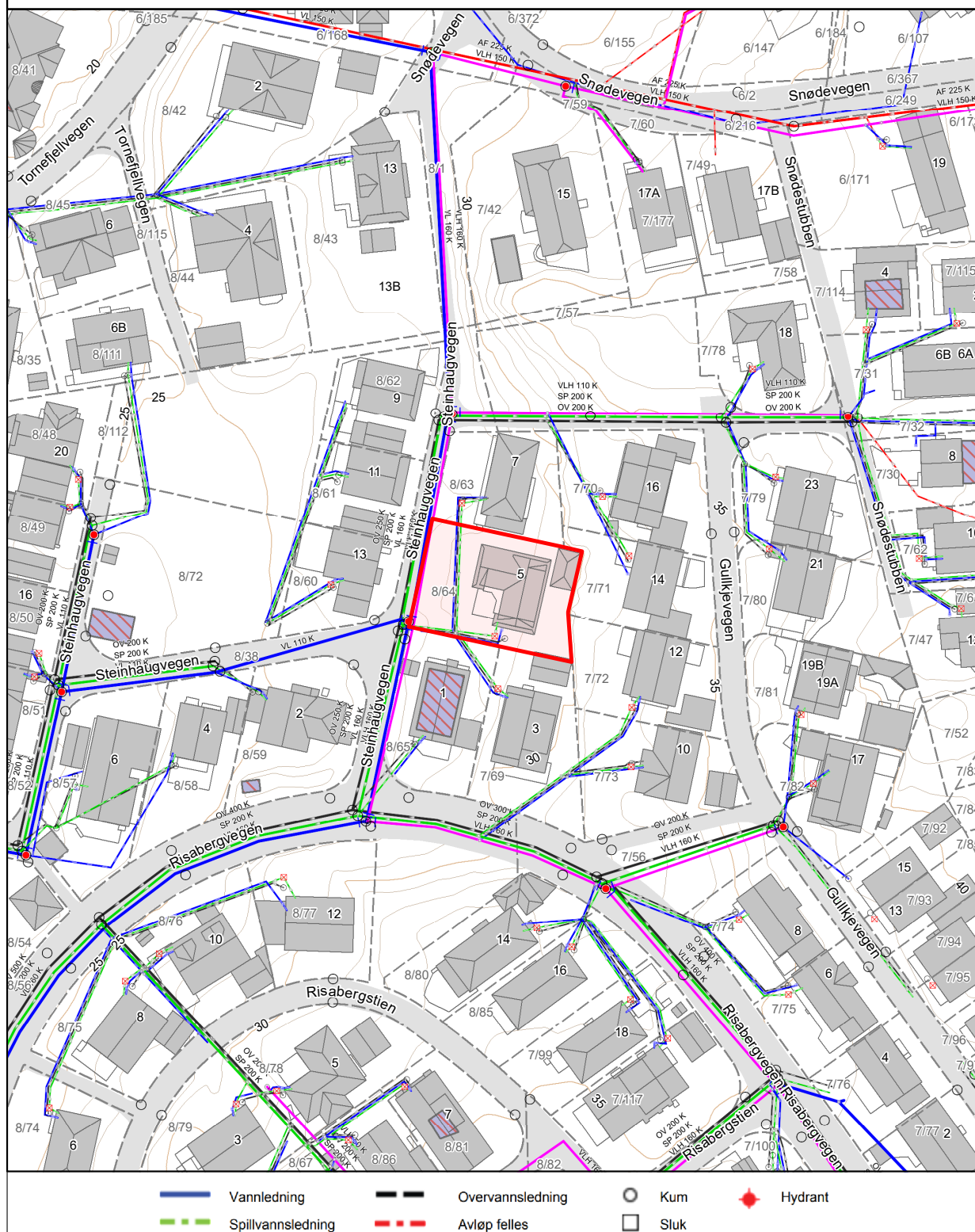
Dato: 2025-09-25

Målestokk: 1:1,000

Sola
kommune



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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 12.02.1976
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

sjenerende. Garasje må trekkes så meget inn fra veg at det mellom garasjeport og gatekant blir oppstillingsplass for 1 bil. Denne oppstillingsplass tillates ikke skilt fra veg med port. Garasje må være vist på situasjonsplan for bolighuset selv om den først skal oppføres senere.

§ 4.

Område for forretningsbebyggelse.

a) Forretningsbygg kan kun oppføres i 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate at det også innredes bolig i slik bygning.

b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller er til ulempe for den offentlige ferdsel.

c) Forretningseiendom skal ha plass for parkering, samt plass for av- og pålessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Dette skal være vist på situasjons- planen som følger byggemeldingen.

§ 5.

Frilandsråder.

I frilandsrådene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til frilandsrådene, f.eks. barnepark med til- hørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som frilandsreal.

§ 6.

Jordbruksområder.

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

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

c) Folgehus kan tillates når det er driftsøkonomisk forsvarlig med mer enn en bolig på bruket.

d) Driftsbygninger kan ikke nyttes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til jordbruket.

§ 7.

Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

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

For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

Side 2 av 3

Reguleringsplan for snøde sør

PlanID 0018

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 12.02.1976
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Reguleringsplan for snøde sør

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0018

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxx	xx

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor grensen skal arealene utnyttes og bebyggelsen utformes som vist på planen og fastlagt i disse bestemmelser.

§ 2.

Områder for blokkbebyggelse og terrassehus.

a) Blokkene skal oppføres med maksimum 6 etasjer.

b) Garasjer og parkeringsplass skal utføres som fellesanlegg.

c) Hver blokk og hvert terrassehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.

§ 3.

Områder for frittliggende eneboliger, tett eneboligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

a) I områdene for frittliggende eneboliger skal bebyggelsen være åpen med bolighus og eventuelle uthus (garasjer). Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 (ekskl. uthus) av sitt nettoareal.

b) Det tillates ikke oppført høyere hus enn 1 1/2 etasje. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådet skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelser i byggeforskriftene. Gesimshøyden - som måles fra planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate – skal ikke være over 4 m for 1 etasjes bygg og 5 m for 1 1/2 etasjes bygg. Sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

c) Møneretning skal være som vist på planen. Takvinkel må ikke være større enn 30°. Takoppbygg tillates bare på 1 etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - bortsett fra takluker - tillates ikke.

d) Uthus (garasje) tillates bare oppført i en etasje og må plasseres på en slik måte i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning og slik at det ikke virker

Side 1 av 3

Reguleringsplan for snøde sør

PlanID 0018

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 12.02.1976 Dato for siste endring: xx.xx.xxxx
c)	Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
d)	Transformatorstasjoner (kiosker) kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer i områder regulert til bebyggelse. De skal plasseres slik at de virker minst mulig sjenerende for strøket. Hvor det er mulig, skal de plasseres inn i terrenget.
e)	Før bygningsrådet kan behandle søknad om byggetillatelse, skal det for de respektive byggefelt forelegges for godkjenning en fullstendig disponerings- og bebyggelsesplan som viser husplassering, terrengbehandling og tomtedeling, garasje- og parkeringsarrangementer, adkomstsystem, med trafikkdifferensiering, lekeplasser, plassering av div. felles funksjoner m.v.
f)	Hvert byggefelt skal til hoved samleveg kun ha en avkjørsel, som skal plasseres slik at den blir trafiksikker. Hoved samlevegen skal forøvrig være avkjørsels fri. Alle avkjørsler skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre med friskt i en trekant med sider 5 meter inn i avkjørsel og 40 meter langs kommunal veg. I kryss mellom kommunale veg, herunder også gangveger, skal det være friskstrekant med sider 10 og 50 meter. Innenfor friskstrekantene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
	§ 8.
	Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som kommer i strid med disse bestemmelser.
	§ 9.
	Untak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter.
Side 3 av 3	Reguleringsplan for snøde sør
	PlanID 0018

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1978/7919/44

Attestingstidspunkt 2025-09-25 10:57

Side 1 av 4

SOLA KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Nr.

Kart

Prot.

Målebrev

Tirs dag, den 5.9. 1978 ble i henhold til bygningslovens § 62 og skyld-
delingslovens § 11 holdt kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell
av gnr. 8, bnr. 38 av skyld mark 0,84 i Sola herred.

Forretningen er forlangt av Sola kommune

DAGBOKFØRT

78-7919
02 NOV 78 07019

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

SORENSKRIVEREN I
JÆREN

Forretningen utført av Kjell Vig

med vitnene

Svend Svendsen Haga

Ved forretningen møtte: Stadfestet reguleringsplan

Grensebeskrivelse:

PUNKT	Y	X	AVST.	RETNING
518	74619.249	63174.809	26.09	110.8542
514	74644.958	63170.382	13.03	192.6005
515	74646.469	63157.438	9.38	192.6005
516	74647.558	63148.118	14.43	310.8542
519	74633.340	63150.566	18.00	310.8542
517	74615.601	63153.620	21.50	10.8542

Parsellen har gjerdeplikt for linjene 518 - 514 - 515 - 516
og langs gate.

Vedtatt:

SOLA KOMMUNE

Andr. Lunde

Ordfører

Den fraskilte parsell har et areal av 629,0 m²

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0,01

Hovedbrukets gjenværende skyld er 0,83

Den fraskilte del gis bruksnavnet: "Tomt nr. 326"

Det erklæres at skylddelingen er utført etter beste skjønn og overbevisning, for
vitnenes vedkommende i henhold til gitt forskring.

Forretningen sluttet: 14. september 1978.

Kjell Vig
oppmålingsfullmektig

Carl Wilhelm Tyrén
oppmålingssjef

Svend Svendsen Haga
vitner

Den fraskilte parsell har fått betegnelsen:

Gnr. 8 Bnr. 64



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1978/7919/44

Attestingstidspunkt 2025-09-25 10:57

Side 3 av 4

SOLA KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

MÅLEBREV

over

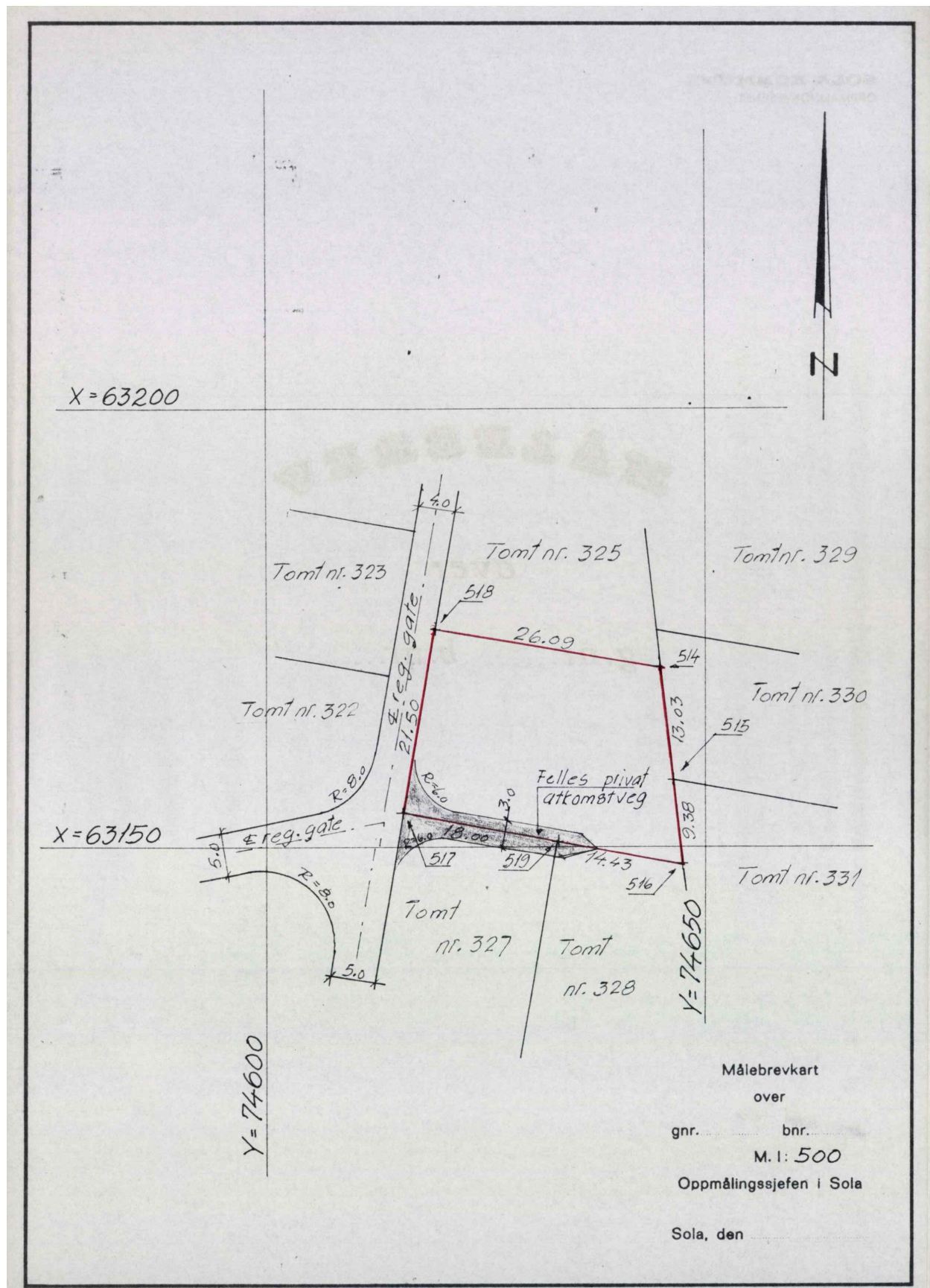
g.nr. b.nr.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1978/7919/44
Attestingstidspunkt 2025-09-25 10:57

Side 4 av 4



Db.nr. 487 19 79
Jæren herredsrett 16/

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 8 bnr. 64 i Sola erklærer herved overfor Sola kommune, å koble septiktanken ut av funksjon uten utgift for Sola kommune, når dette blir forlangt i forbindelse med bygging av offentlig felles renseanlegg e.l. for området.

Denne erklæring kan tinglyses.

Sola den 17/11-78.

Kjell Wævre
Eier av gnr. 8 bnr. 64

Til vitterlighet:

1. Trine Lauge
2. G. Myklestad

This architectural drawing presents a design for a house, featuring a detailed floor plan, three elevations, and a section. The floor plan shows a rectangular layout with various rooms, including a kitchen, living area, and bedrooms, with dimensions such as 12680, 6300, and 5100. The elevations show the exterior of the house, including a gabled roof and a chimney, with dimensions like 12680, 6300, and 5100. The section shows a cross-section of the house, with dimensions like 12680, 6300, and 5100. The drawing is signed 'Block Watne' and includes a scale bar indicating 100 cm.

FLOOR PLAN

12680 6300 5100

ELEVATIONS

12680 6300 5100

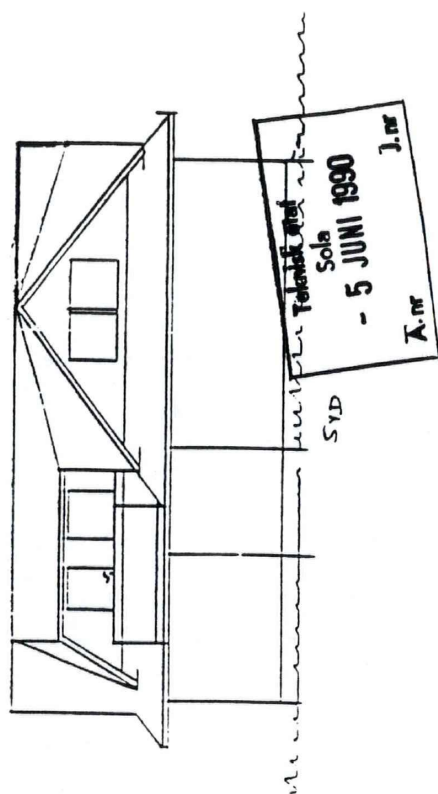
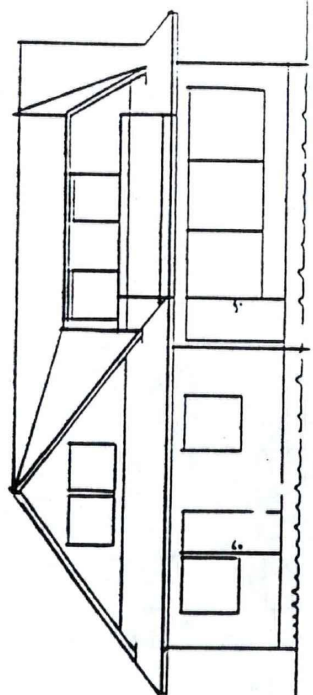
SECTION

12680 6300 5100

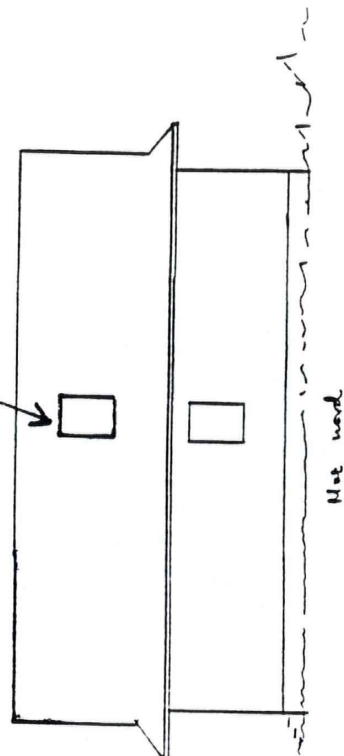
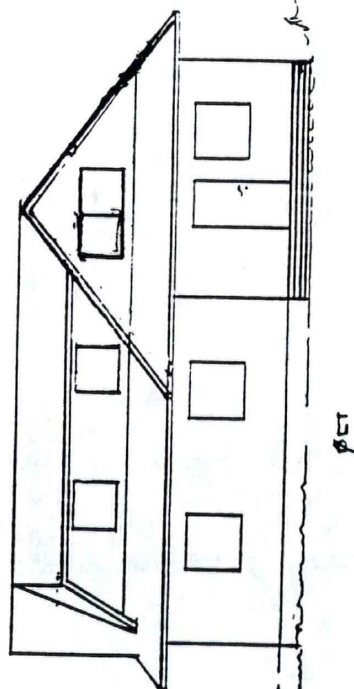
Block Watne

100 cm

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Takvindu m/matt glass
i tilknytning til badetrom



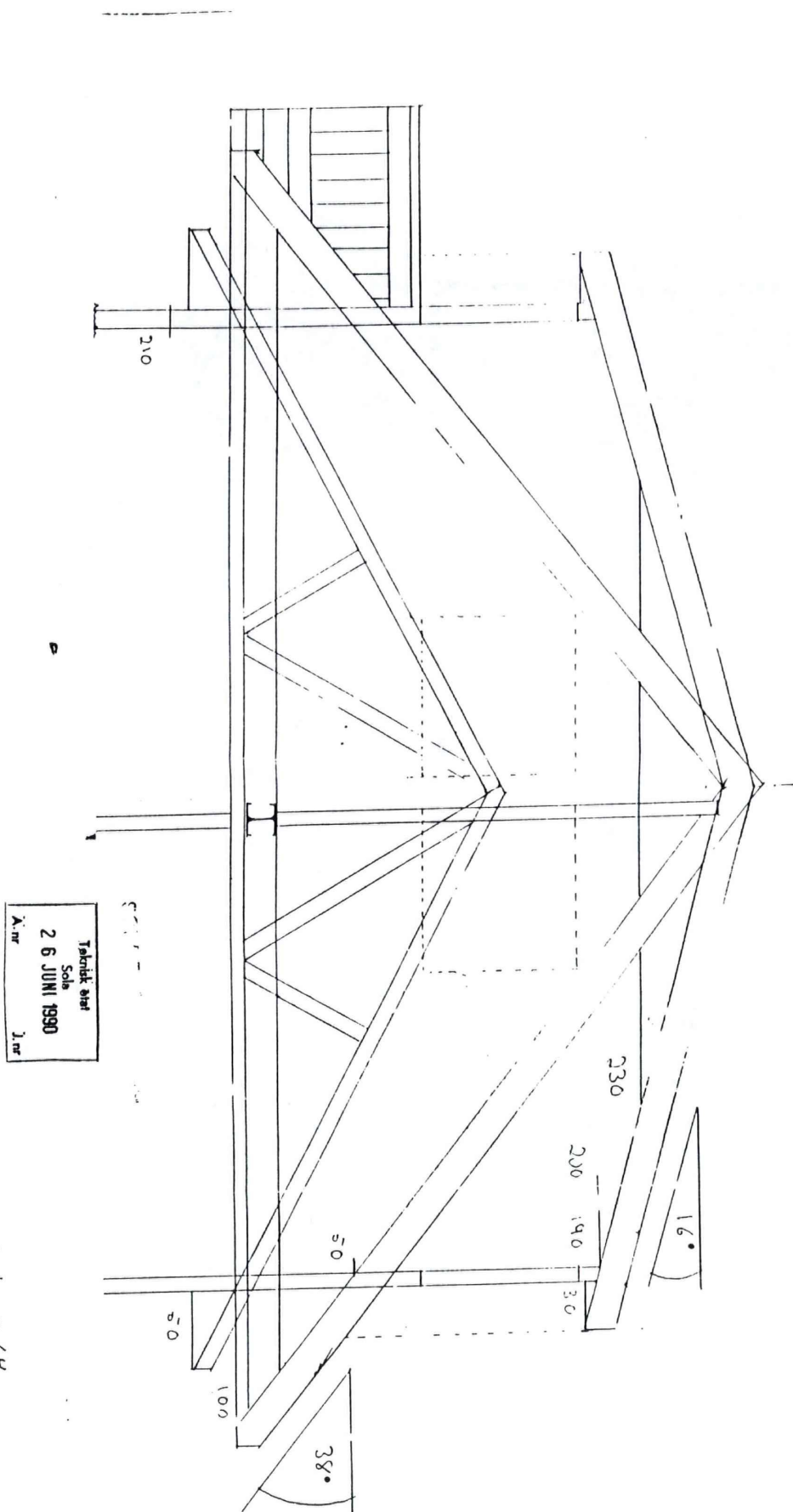
Forslag til påbygg av hus på
gnr. 8 bnr. 64 tilhørende
Kjell Watne som kan aksepteres
uten merknad fra nabo Ivar Olsen.
Signede 1.6.1990

Mar Oluf

Handwritten notes and stamps on the drawing:

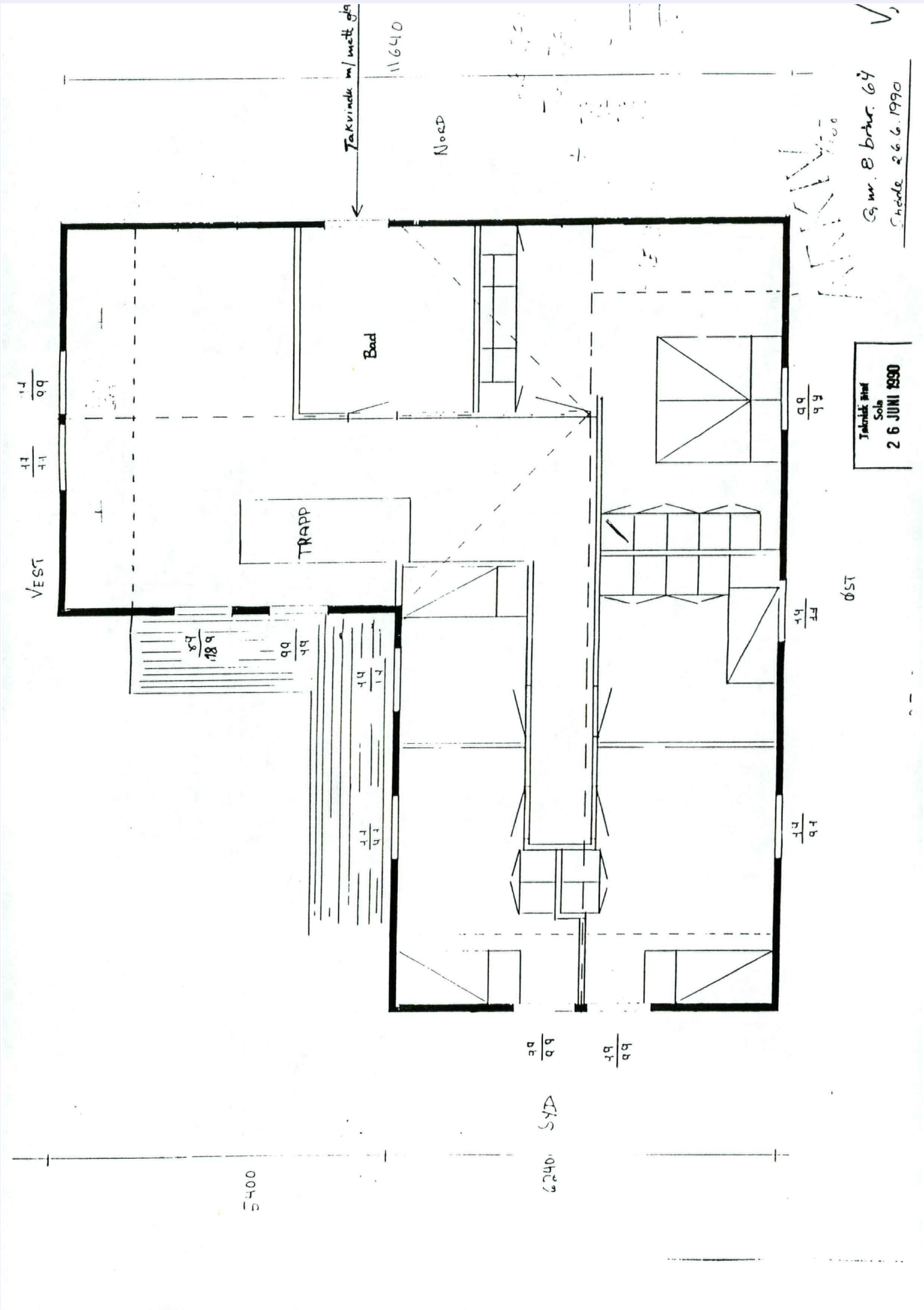
- Top left: "Vedlegg til bilagskrevet 16/1970 for Jørn Olsen"
- Top center: "6300"
- Top right: "6241"
- Stamp (rotated): "Teknisk etat - 5 JUNI 1990 - Sole J.m."
- Room label: "TRAPP"
- Bottom right (in a cloud): "For eldre-soverom og barnerom bytter plass."
- Bottom center: "12540"

Vedlegg: Kommunalinformasjon

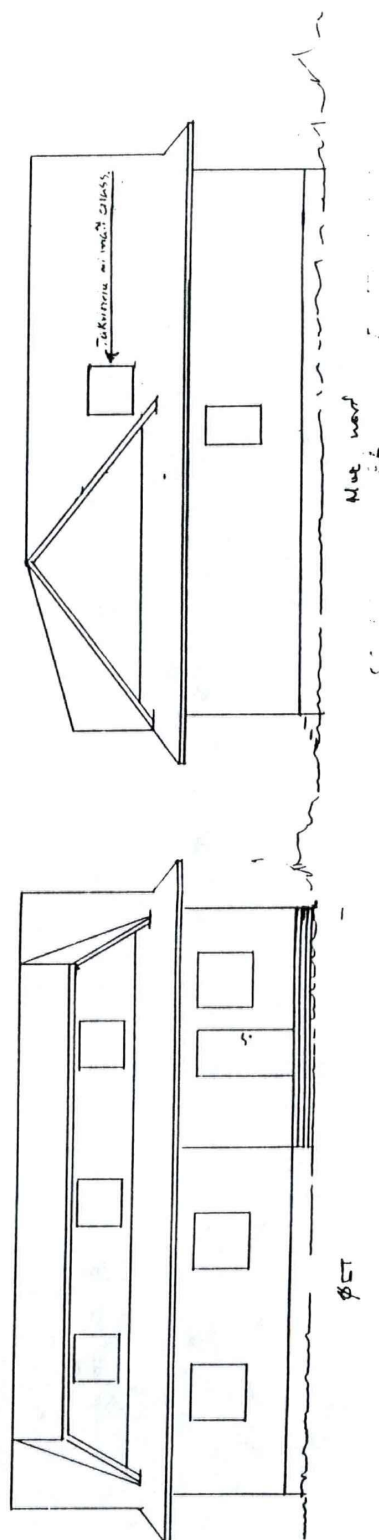
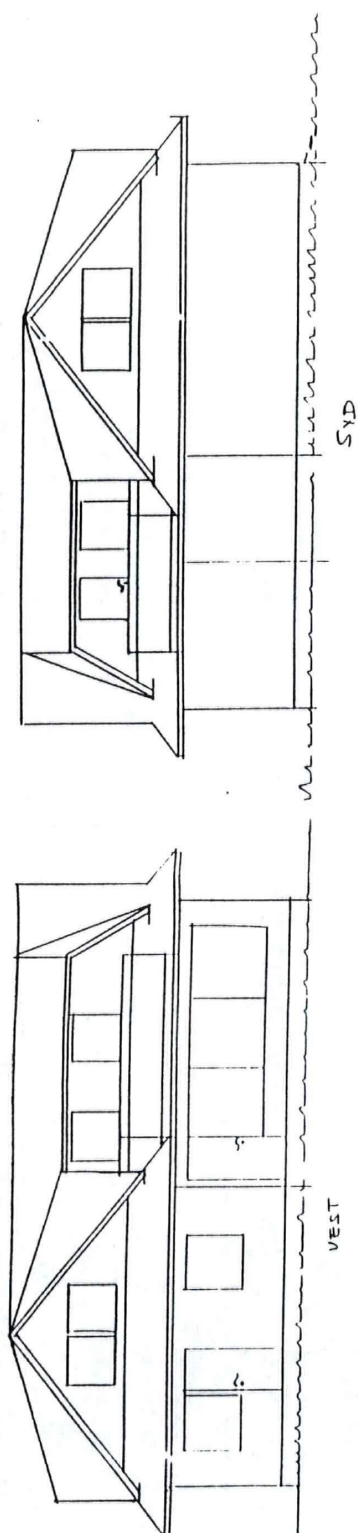


5nr 8 brnr. 64
- 1. 26. 6. 1990

Vedlegg: Kommunalinformasjon



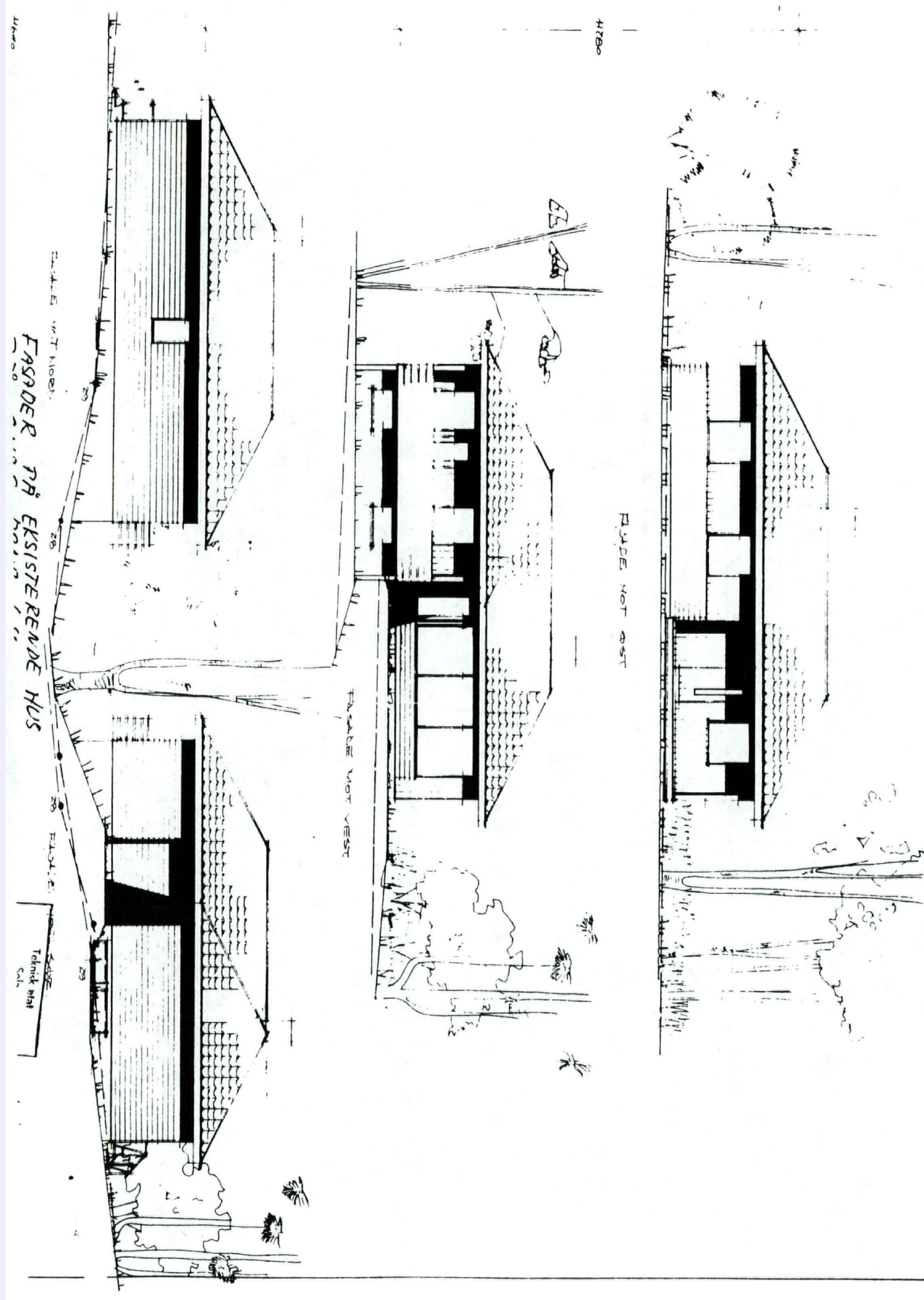
Vedlegg: Kommunalinformasjon



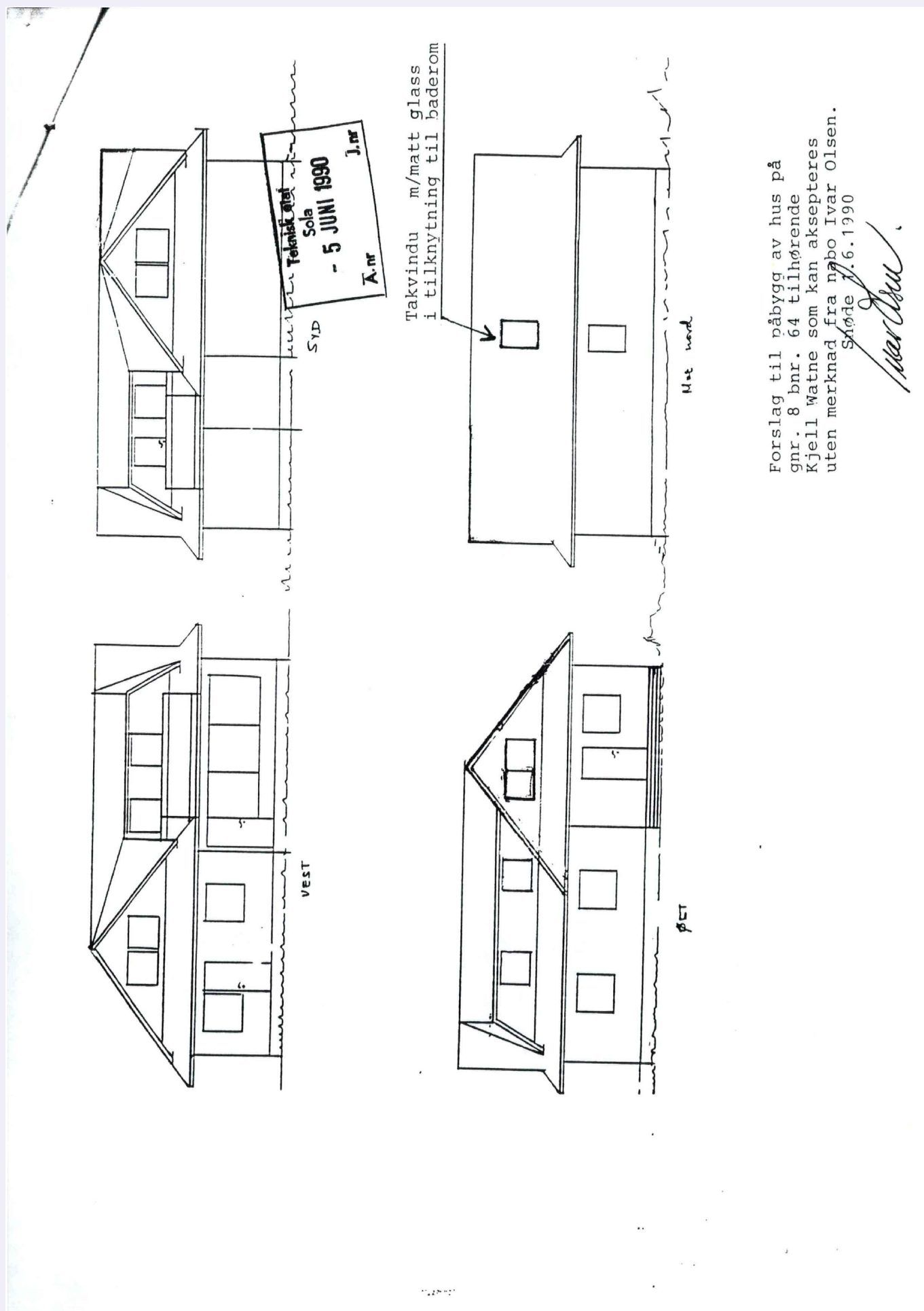
Teknisk arkiv
Sola
26 JUNI 1990

Gnr. 8 bnr. 64

Vedlegg: Kommunalinformasjon

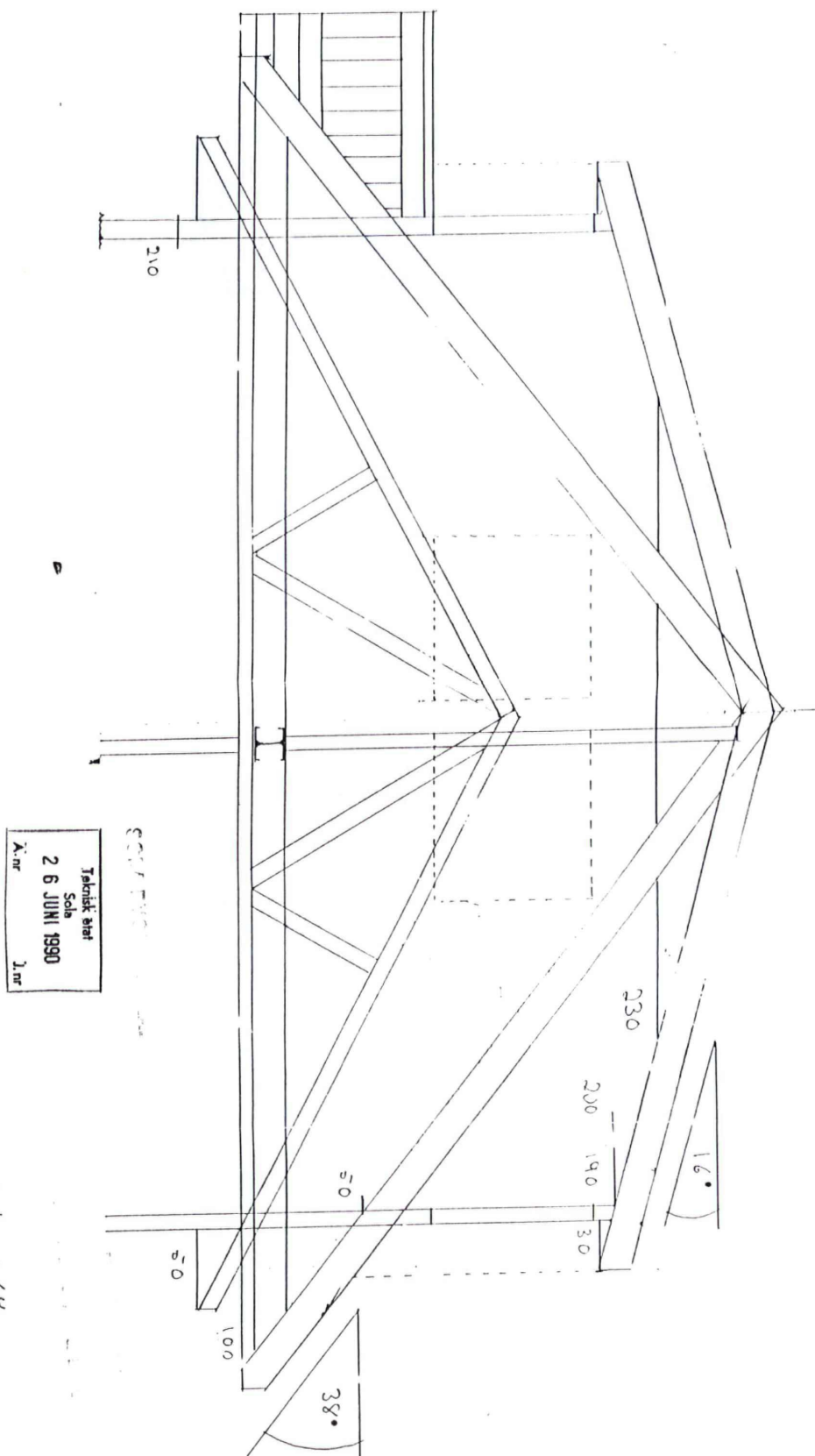


Vedlegg: Kommunalinformasjon



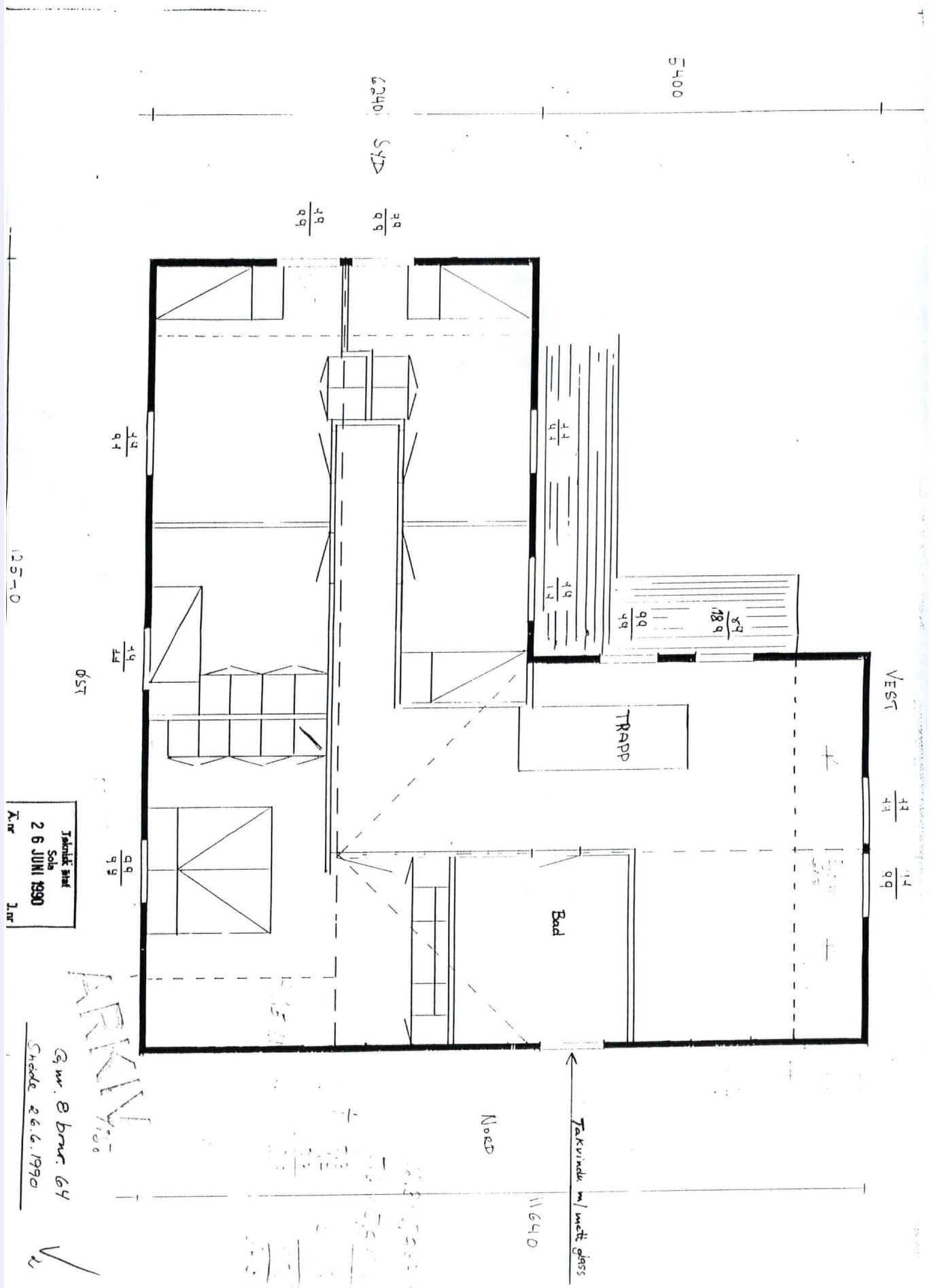
[illegible]

Vedlegg: Kommunalinformasjon

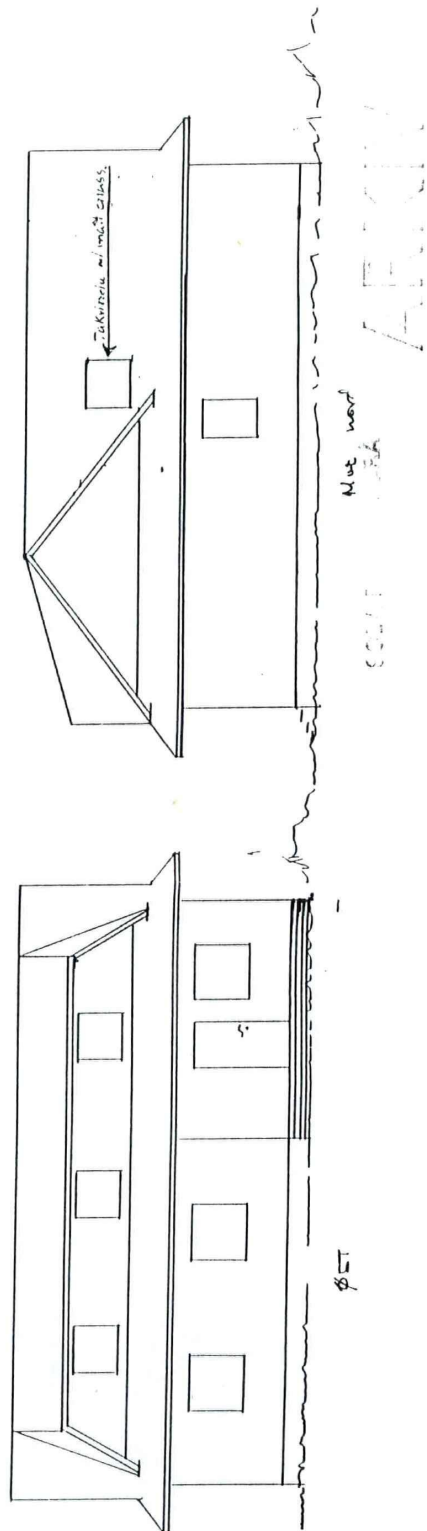
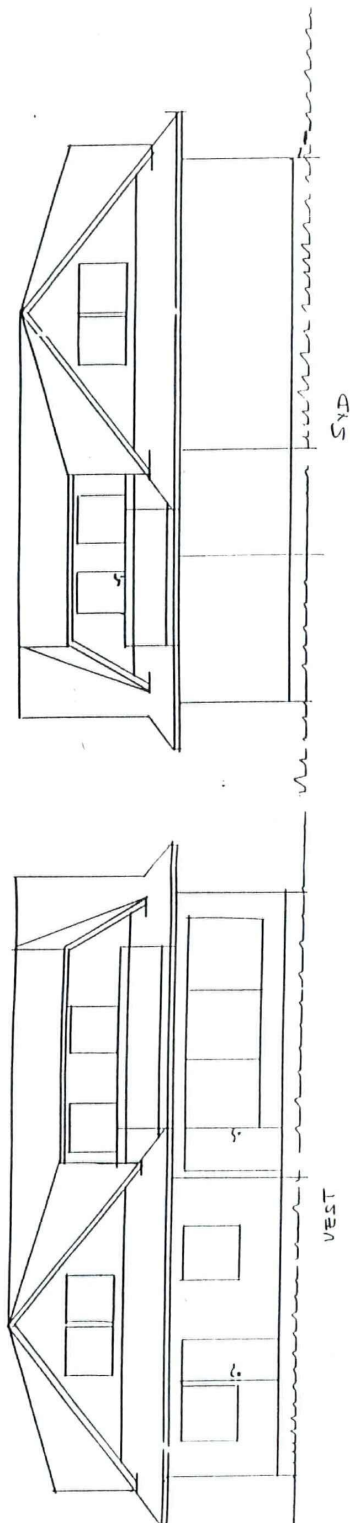


Gnr 8 bnr. 64
Snøde 26.6.1990

五
四
三
二



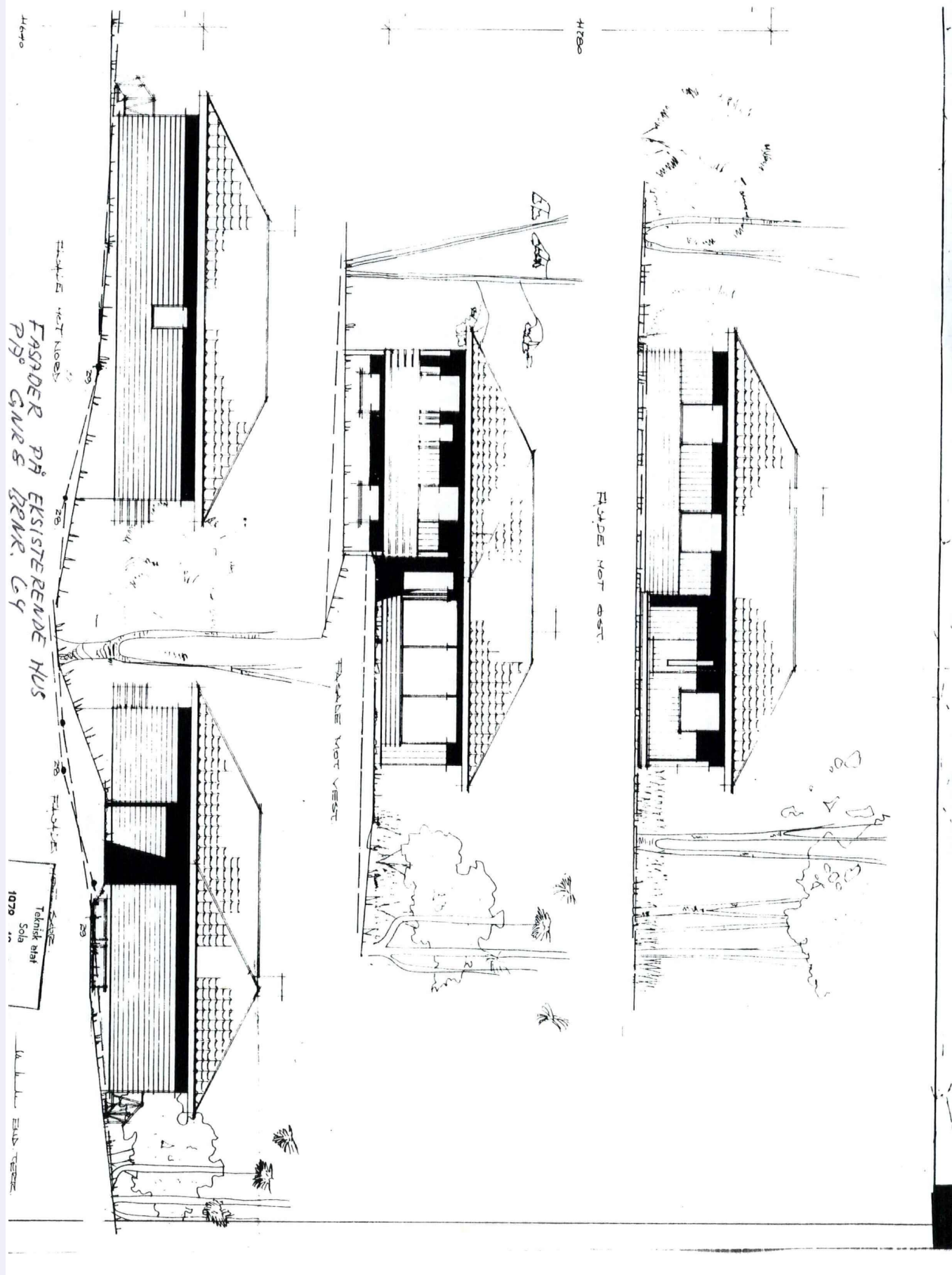
Vedlegg: Kommunalinformasjon



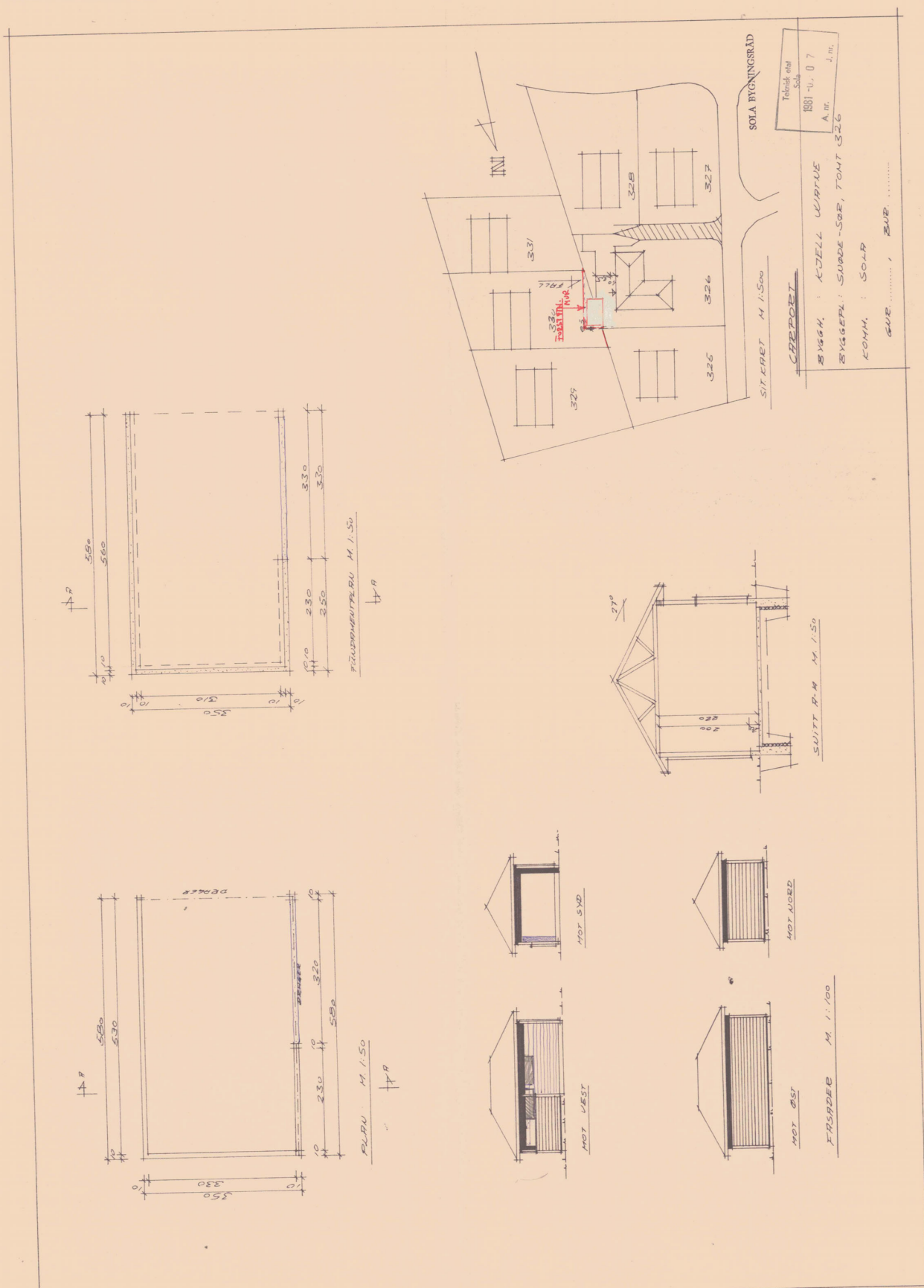
Teknisk blad
Sole
26 JUNI 1990
År 1. nr 1

Gnr. 8 bnr. 64

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidssted (adr.)

Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)

8/64

Arbeidets art

Bygningens art

Dato for søknad

Dato for vedtak

Sak nr.

Risa

nybygg

bolig

12/10-78

8/11-78

1151/78

Byggherre

Adresse

Tlf.

Kjell Watne

Snøde Sør, 4056 Tananger.

Anmelder

Adresse

Tlf.

Ansvarshavende

Adresse

Tlf.

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

hele bygget

følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Puss og innredning i kjeller.

2. Utvendige trapper.

3. Håndføringslist innv.trapper.

4. Planering med godt fall fra grunnmur.

Ikke påbegynt mars 1979.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato

Stempel

Sola, den 13/12 - 1979

Svend Svendsen Hage

Sendes til

☐ Byggherre

☐ Anmelder

☐ Ansvarshavende

☐ Byggeskyvernmyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenensen A/S, Oslo. 1-77

Trykt på selvkopierende papir

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.



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 
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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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.

Oppdragsnr: 2210250110 / Jarl Tjelta, tlf. 45229439

Steinhausvegen 5, 4056 Tananger

Gnr. 8, bnr. 64 i Sola kommune (Ideell andel 1/1.)

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.

