

aktiv.



Skeiekrossen 13, 4056 TANANGER

**Moderne rekkehus med carport,
terrasse og familievennlig
beliggenhet i Tananger.**



Salgsleder | Eiendomsmegler

Thomas Skjæveland

Mobil 950 86 590

E-post thomas.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES.
TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 141 140,-
Total ink omk.: Kr 5 731 140,-
Selger: Knut Ole Eikanger Namdal

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 112/117 kvm
Tomtstr.: 152.51 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 156
Oppdragsnr.: 1412260047

Moderne rekkehus med carport, terrasse og familievennlig beliggenhet i Tananger.

Moderne rekkehus fra 2022 i det attraktive og trygge området Snøde/Haga i Tananger, spesielt anbefalt for familier og godt voksne. Boligen er gjennomgående god og klar til innflytting, med praktisk planløsning over to etasjer.

- Entré, stue/kjøkken, vaskerom, to bad og fire soverom
- Terrasse på 34 m² og utvendig bod
- Carport og oppvarming via varmpumpe
- Haga skole, Tananger ungdomsskole og Snøde barnehage i nærområdet
- Gangavstand til dagligvarebutikker og bussholdeplass, med enkel tilgang til E39

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|-------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning 1. etasje | 20 |
| Plantegning 2. etasje | 29 |
| Tilstandsrapport | 38 |
| Egenerklæring | 60 |
| Fullstendig grunnbok | 71 |
| Ferdigattest | 77 |
| Reguleringsplan | 78 |
| Reguleringsbestemmelser | 80 |
| Vann og avløpskart | 91 |
| Diverse tegninger | 92 |
| Budskjema | 103 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 117 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré/gang, trapperom, vaskerom, bad, stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Bod med utvendig adkomst

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Trapperom, 4 soverom, bad

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i 1 etasje 2, 39 m. Takhøyde målt i gang 2 etasje 2, 39 m. Terrasse/platting på bakke 34 m². Bod med utvendig adkomst 5, 28 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

152.51 kvm

Tomtebeskrivelse

Nærmest flat tomt. Asfalt i gårdsrom. Belegningsstein ved inngang. Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig område i Snøde/Haga, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sin opplevde trygghet og gode naboskap.

Det er gode transportmuligheter med nærmeste bussholdeplass, Risabergvegen, kun 5 minutters gange unna, hvor linjene 2, 42 og X77 stopper. Stavanger Sola kan nås på 10 minutter med bil, og Jåttåvågen stasjon ligger 15 minutter unna med bil.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Haga skole (1-7 kl.) som ligger 2,5 km unna, og Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) som ligger 2 km unna. Det finnes også flere barnehager i området, som Snøde barnehage kun 0,5 km unna.

Dagligvarehandelen er godt dekket med Joker Tananger 11 minutters gange unna og Rema 1000 Risavika 13 minutter unna. For øvrige tjenester er Tananger Senter og Apotek 1 Tananger tilgjengelig på 6 minutter med bil.

Området byr også på gode tur- og fritidsmuligheter med nærhet til skog og mark, samt sportsfasiliteter som Tananger kirke sandvolleyballbane og Tananger stadion innen kort avstand.

Adkomst

Eiendommen Skeiekrossen 13 ligger i Tananger, Sola kommune, og har adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg, samt næring i form av kontor og dagligvareforretning samt offentlig friområde/grønnstruktur.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil for informasjon.

Skolekrets

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst eller synlighet fra bakkenivå. Vurderes på bakgrunn av alder.

Merknader: Pappet tak har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Det anbefales årlig kontroll av taktekking. Halvårlig rensk av nedløpsrør.

Nedløp og beslag: Nedløp med aluminium.

Takrenner og nedløp aluminium en forventet levetid på 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon: Stående og liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og utført vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon med flatt tak. Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Det er derfor ikke mulig å kontrollere takkonstruksjonens tilstand eller lufting. TG-IU er satt på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

Vinduer: Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Dører: Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse/platting bakke bygget i trekonstruksjoner. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fremstår med normal slitasje.

Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn: Fremstår med normal slitasje.

Tomteforhold: Byggegrunn: Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Det antas at boligen er fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

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

Merknad:

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

Grunnmur og fundamenter: Ringmur med støpt plate mot mark. Ringmuren ligger delvis under terreng og er derfor ikke synlig for kontroll TG -IU.

Terrengforhold: Terreng mot boligen er relativ flatt. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ref. NS 3600:2025.

Utvendig plastrør (vannrør) har alderskriterium for TG 2 på 40 år.

PVC plastrør (avløpsrør) har alderskriterium for TG 2 på 35 år.

TG2

Dører

Det er påvist andre avvik: TG 2 på grunn av inngangsdør tak borti terskel.

Konsekvens/tiltak: Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med flatt tak. Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Det er derfor ikke mulig å kontrollere takkonstruksjonens tilstand eller lufting. TG-IU er satt på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur med støpt plate mot mark. Ringmuren ligger delvis under terreng og er derfor ikke synlig for kontroll TG -IU.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ja, godkjent av kommunen.

Beskrivelse: Utbygget terrassen og lagt ut plen. Platting.

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

Ja

Firmanavn: Ja, godkjent av kommunen.

Beskrivelse: Østerhus har bygget rekkehuset fra bunn og gjorde loftstova om til soverom etter min etterspørsel.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Firmanavn: Ja, godkjent av kommunen.

Beskrivelse: Sola kommune og Østerhus.

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

Ja

Beskrivelse: Spør Østerhus. Rekne med rundt ein gang i 2021.

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

Ja

Beskrivelse: Østerhus bygget ut boligområde.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

1 etg: Entré/gang, trapperom, vaskerom, stue/kjøkken og bad.

2 etg: Trapperom, 4 soverom og bad

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Hvitevarer som koketopp, steikeovn og oppvaskmaskin er integrert, og det er et frittstående kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt.

"løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet har fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Veggene har fliser i dusjsonen og ellers malt strie. Himlingen er malt. Dusjsonen er nedsenket. Badet er utstyrt med servant med skuffeseksjon, speil, toalett og dusjvegg. Rommet har balansert ventilasjon, og filter ble byttet i 2025.

Bad 2. etasje:

Badet har fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Veggene har fliser i dusjsonen og ellers malt strie. Himlingen er malt. Dusjsonen er nedsenket. Rommet er utstyrt med servant med skuffeseksjon, speil, toalett og dusjvegg. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte i dør.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet har fliser på gulv med sokkelflis, og malte vegger og tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalte i dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malt vegg.

Himling: Malt tak, list-fritt mot tak.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør er skjult i konstruksjonen. Rør i rør-skap og hovedstoppekran er plassert i vaskerom.

- Avløpsrør: Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Filter ble byttet i 2026.

- Varmesentral: Varmepumpe installert i 2023.

- Varmtvannstank: Bereder er plassert på vaskerom i rom med sluk.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

- Filter er byttet i 2026.
- Varmepumpe installert i 2023.

Parkering

Boligen har parkeringsmuligheter i carport og gårdsrom.

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler på gulv i vaskerom og bad i begge etasjer, samt varmpumpe installert i 2023. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er tilgjengelig i 2. etasje.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 559 000

Omkostninger kjøper

5 559 000 (Prisantydning)

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

141 140(Omkostninger totalt)

153 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

155 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 731 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 743 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 745 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 524 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter for eiendommen utgjør kr 10 524 per år inkl. mva., fordelt på månedlige fakturaer à kr 877. Avgiftene omfatter vann (abonnement og forbruk), avløp (abonnement og forbruk) og renovasjon (nedgravd ordning). Forbruksgebyrene er beregnet etter boligens BRA på 107 m².

Beløpet er estimert på bakgrunn av faktura for Q1 2026. Avvik kan forekomme.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 078 793 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 315 172 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 156 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen (gnr. 8, bnr 156, Sola kommune) ble fradelt fra gnr. 8 bnr. 132 i 2021, og har i den forbindelse arvet en rekke eldre servitutter og erklæringer fra moreieendommen. Heftelsene er i all hovedsak knyttet til infrastruktur og naboforhold på det større området eiendommen er utskilt fra, og berører i liten grad den aktuelle eiendommens daglige bruk.

Blandt de tinglyste forholdene inngår bestemmelser om vei, vann og avløp, bebyggelse, gjerde, naustplass, båtplass/båtstø, molo, gang- og sykkelvei, høyspentlinje samt rettigheter for Lnett AS og Sola Bredbånd AS til å ha liggende kabler og installasjoner i grunnen, samt rett for Sola kommune å vedlikeholde trafikkskilt og gatenavnskilt.

Det er videre tinglyst bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening (dok.nr. 2019/1461184).

Fullstendig grunnboksutskrift følger som vedlegg i prospektet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "4 rekkehus med carporter og boder – delfelt B13" for adressen Skeiekrossen 9, 11, 13 og 15, datert 08.06.2022.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.06.2022.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Detaljregulering Litle Risa (plan-ID 0545). Planen er en detaljregulering som regulerer hoveddelen av eiendommen til boligbebyggelse (felt B13), samt delarealer til kjøreveg (felt o_SKV3) og friområde (felt o_GF6).. 15.12.2016

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sola 2023-2040, ikrafttredelse 28.09.2023. 152.53 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse.

Det pågår planarbeid for Detaljregulering for Bussvei Hagakrossen-Kontinentalvegen (plan-ID 202602) i nærheten av eiendommen. Planen er i status 'Planlegging igangsatt'.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H130 (Byggeforbud samferdselsobjekt) i kommuneplanen. I reguleringsplanen er eiendommen berørt av hensynssone H320 (Faresone - flomfare).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-.

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

Ansvarlig megler

Thomas Skjæveland
Salgsleder | Eiendomsmegler
thomas.skjaveland@aktiv.no
Tlf: 950 86 590

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

14.04.2026

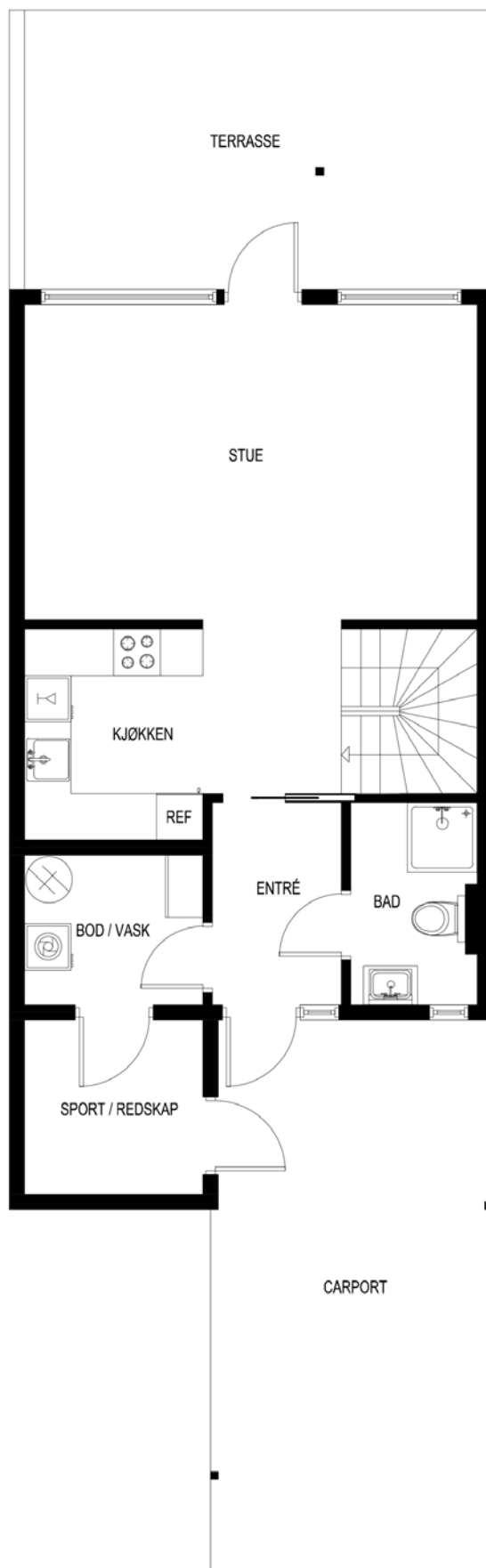


Velkommen til Skeiekrossen 13!- Presentert av Thomas Skjæveland, Aktiv Eiendom.



Dette er en bolig som virkelig legger til rette for trivsel og gode hverdager. Her bor du i et rolig og barnevennlig område med umiddelbar nærhet til flotte fellesområder, lekeplasser og grønne omgivelser.





Plantegning 1. etasje



Lys og innbydende entré med god garderobeplass



Direkte fra gangen kommer du inn i en lys og åpen løsning med kjøkken og stue.



Moderne kjøkkenet med lys innredning og gode arbeidsflater. Rikelig med skaplass gjør det enkelt å holde orden.





Delvis åpen løsning mot stuen skaper en sosial og luftig følelse



Åpen og romslig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys inn.



Varmepumpe sørger for komfort året rundt.



Plass til stor hjørnesofa og TV – ideelt for avslapning



Her får du en lun og innbydende atmosfære.

Naturlig samlingspunkt med
god plass til både sofa og
spisebord





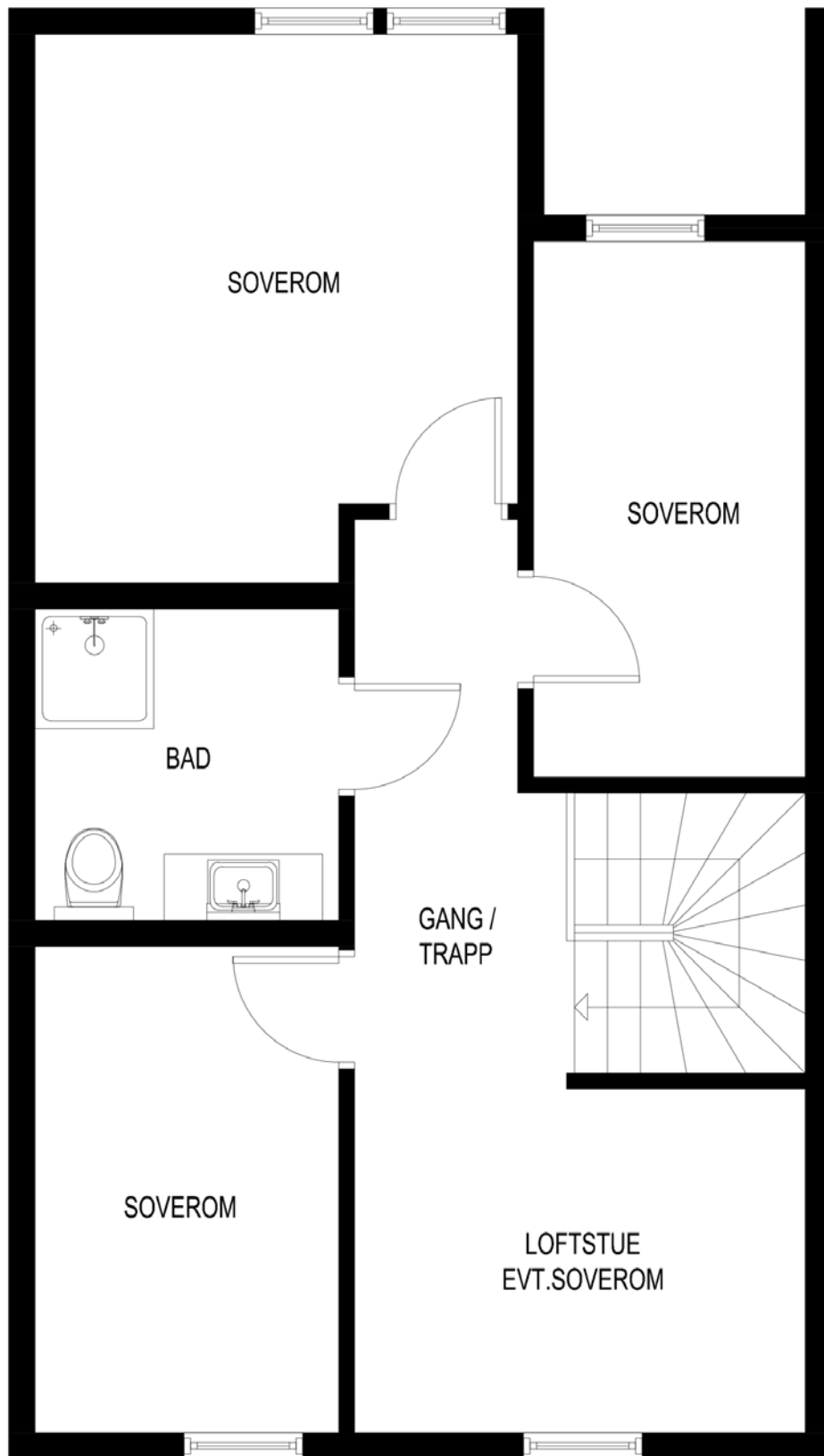
Servant med gode oppbevaringsmuligheter i mørke skuffer.



Praktisk dusj med innfellbare glassvegger



Stilrent bad med grå fliser på gulv og vegghengt toalett for et moderne uttrykk.



Plantegning 2. etasje



Romslig hovedsoverom med rolig og behagelig atmosfære



Et perfekt rom for hvile og avslapning.



Soverom 2, praktisk rom innredet som garderobe.



Soverom 3, eller stue? Perfekt som TV-stue, lekerom eller hjemmekontor

Soverom 4 har god plass til stor seng og tilhørende møbler. Mørk blå vegger gir en lun og avslappende stemning.





Stort og praktisk bad med god plass, moderne uttrykk med grå fliser på gulv og lyse vegger.



Et komfortabelt familiebad med god funksjonalitet.



Praktisk vaskerom med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Mulighet for ekstra oppbevaring eller fryseboks.



Fra stuen er det utgang til terrassen. Delvis overbygget som gir ly for vær og vind.



Barnevennlig og sosial beliggenhet med park, benker og lekeapparater rett utenfor



Praktisk carport rett utenfor inngangen. Enkel og komfortabel hverdag med parkering tett på boligen.



Velkommen til visning - husk påmelding!

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Skeiekrossen 13 , 4056 TANANGER

 SOLA kommune

 gnr. 8, bnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 21.03.2026

Oppdragsnr.: 21396-1056

Referansenummer: MZ3992

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

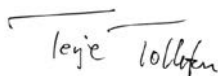


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Teft Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Nærmest flat tomt. Asfalt i gårdsrom. Belegningsstein ved inngang. Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen.

OM BYGGEMETODEN

Plate/ringmur med sted-støpt betong.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med stående og liggende trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 3 lags glass glass. Flatt tak tekket med papp/takmembran.

INNVENDIGE OVERFLATER

1 Etasje. Parkert på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.
2 Etasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING

1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv vaskerom og bad.
Varmepumpe.
2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

PARKERING

Parkering i car-port og gårdsrom.

KONKLUSJON

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

KONKLUSJON TILSTAND

Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og anses som normal slitasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

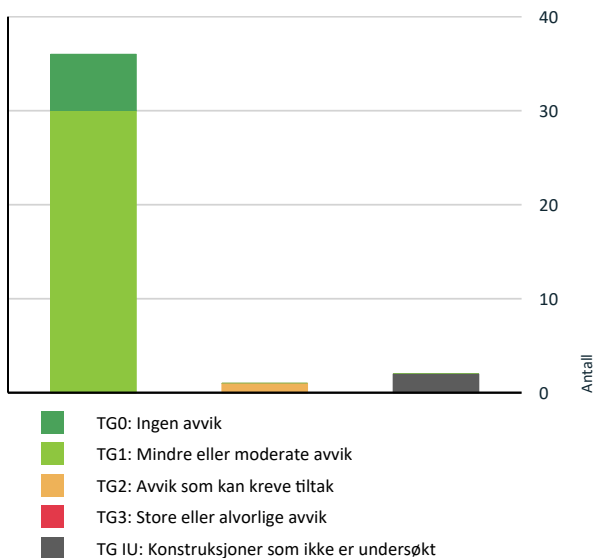
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmann.
Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2022

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er jevnt over godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst eller synlighet fra bakkenivå. Vurderes på bakgrunn av alder.

Merknader: Pappet tak har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Det anbefales årlig kontroll av taktekking. Halvårlig rensk av nedløpsrør.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp med aluminium.

Takrenner og nedløp aluminium en forventet levetid på 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

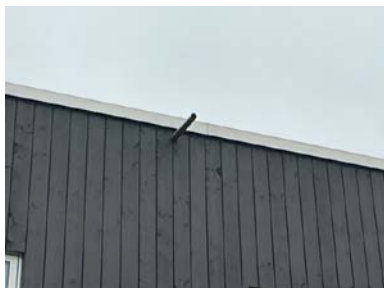
Stående og liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og utført vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med flatt tak. Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Det er derfor ikke mulig å kontrollere takkonstruksjonens tilstand eller lufting. TG-IU er satt på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.



Overløp fra tak.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.



Vindu uten vannbord på øvre del etter beskrivelse fra arkitekt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 på grunn av inngangsdør tak borti terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.



Det er liten avstand mellom terskel og terrassebord.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/platting bakke bygget i trekonstruksjoner. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



INNENDIG

📍 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen er innredet med parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak. Fremstår i god stand med normal slitasje.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Fremstår med normal slitasje.

📍 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med åpne trinn i trekonstruksjon. Trinnene er belagt med teppe. Fremstår med normal slitasje.

📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige glatte dører. Normalt intervall for justering av dører er 2–8 år.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt vegg og tak. Fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Sokkel-fis på vegg. Del av gulv er flatt. Høydeforskjell fra topp sluk-rist til- gulv ved terskel er målt til 7 mm. Høydeforskjell fra topp sluk-rist aluminiums-list ved terskel er målt til 26 mm.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

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



Mansjett på rør-føring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom er innredet med opplegg for vaskemaskin. Fremstår med normal slitasje. Mindre glipe på vegg ved rør i rør skap.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (seksjon på kjøkken) uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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



1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Sokkel-flis på vegg. Høydeforskjell fra topp sluk-rist til- gulv ved terskel er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra topp sluk-rist aluminiums-list ved terskel er målt til 52 mm. Lokalt fall i dusj-sone. Dusj-sone er nedsenket.

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett og dusjvegg. Fremstår med normal slitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Filter er byttet 2025. Regelmessig bytte av filter og rens av ventilasjonsanlegget, minimum hvert femte år, anbefales for å opprettholde god funksjon og hindre opphopning av støv og forurensninger. Balanser ventilasjon har normal funksjon i dag.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved fukt-søk under blandedbatteri er det ikke registrert unormale verdier. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (trapperom) mot våt-sone uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Sokkel-flis på vegg. Høydeforskjell fra topp sluk-rist til- gulv ved terskel er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra topp sluk-rist aluminiums-list ved terskel er målt til 40 mm. Lokalt fall i dusj-sone. Dusj-sone er nedsenket. Del av gulv er flatt uten fall. Eventuelt lekkasjevann vil bli ledet til sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

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



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett og dusjvegg. Fremstår med normal slitasje.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert steikeovn, integrert oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap. Kjøkken fremstår i god stand med normal slitasje.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate er funksjonstestet med papir, og det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør skap er plassert i vaskerom.
Avløp med utkast i vegg. Avløp er ikke funksjons-testet.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vannrør er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Tilstandsrapport

1 TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er forutsettes avløpsrørene er montert etter gjeldende standard.

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med ned-spyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon har normal funksjon i dag. Filter er byttet i 2026.

Det anbefales å bytte filter årlig, samt utføre rens og service på ventilasjonsanlegget hvert femte år for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på vaskerom. Teknisk levetid for bereder i rustfritt stål er 15–30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Bereder står i rom med sluk, og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Samsvarserklæring for installasjon foreligger på boligmappa.no. Opplysning gitt av eier. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



Sikringskap står i vaskerom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Det antas at boligen er fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

MERKNAD

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

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur med støpt plate mot mark. Ringmuren ligger delvis under terreng og er derfor ikke synlig for kontroll TG -IU.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot boligen er relativt flatt. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ref. NS 3600:2025.

Utvendig plastrør (vannrør) har alderskriterium for TG 2 på 40 år.

PVC plastrør (avløpsrør) har alderskriterium for TG 2 på 35 år.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1 Etasje | 56 | 5 | | 61 | |
| 2 Etasje | 56 | | | 56 | |
| SUM | 112 | 5 | | | |
| SUM BRA | 117 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | Entré/gang, trapperom, vaskerom, bad, stue/kjøkken | Bod med utvendig adkomst | |
| 2 Etasje | Trapperom, 4 soverom, bad | | |

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i 1 etasje 2, 39 m. Takhøyde målt i gang 2 etasje 2, 39 m. Terrasse/platting på bakke 34 m2. Bod med utvendig adkomst 5, 28 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av taksmann. Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 17.3.2026 | Terje Tollefsen | Takstingeniør |
| | Knut Ole Eikanger Namdal | Kunde |
| | Thomas Skjæveland | Rekvirent |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 1124 SOLA | 8 | 156 | | 0 | 152.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Skeiekrossen 13

Hjemmelshaver

Namdal Knut Ole Eikanger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklærings skjema | 17.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 21.03.2026 | |
| 2 | 21.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Knut Ole Eikanger Namdal

Boligen

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

Skeiekrossen 13

4056 Tananger

1124-8/156/0/0



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?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**



Utbygget terrassen og lagt ut plen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Platting

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

♦ Ja

Jeg som er første eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Østerhus har bygget rekkehuset fra bunn og gjorde loftstova om til soverom etter min etterspørsel

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 om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Sola kommune og Østerhus.

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

♦ Ja

Spør Østerhus. Rekne med rundt ein gang i 2021

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Østerhus bygget ut boligområde

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

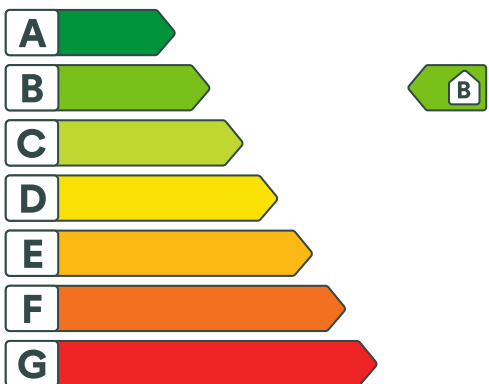
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


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

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




| | |
|--|--|
| Adresse Skeiekrossen 13, 4056 TANANGER | |
| Dato for energimerking 15.04.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-281887 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 300795264 |
| Gårdsnummer 8 | Bruksnummer 156 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0101 |






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|---|--|
| Byggeår 2022 | Bygningstype Rekkehus |
| Bruksareal 112,0 m² | Oppvarmet bruksareal 112,0 m² |
| Oppvarmet etasje 2 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe | |
| Ventilasjon Balansert ventilasjon | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
84,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

| | |
|--|--|
| Pr. KVM pr. år 80,51 kWh/m² | Totalt levert pr. år 9 017 kWh |
|--|--|



Skeiekrossen 13, 4056 TANANGER



Detaljering

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



Skeiekrossen 13, 4056 TANANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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 myggspirale/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 156 i 1124 SOLA kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

13.04.2026 kl. 15:52

Oppdatert per

13.04.2026 kl. 15:51

Adresse(r) :

Gateadresse: Skeiekrossen 13

Gatenr: 6142

Kommune: SOLA

Postkrets: 4056 TANANGER

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/372246-1/200 05.04.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: [REDACTED]
Omsetningstype: Fritt salg

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1858/900019-1/44 05.07.1858 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSE OM NAUSTPLOSS
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1867/900026-1/44 01.07.1867 **UTSKIPTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1936/1844-2/44 06.06.1936 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 3
BEST. OM BÅTSTØ
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 156 i 1124 SOLA kommune

1940/901754-1/44 08.03.1940 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
REG. AV HØYSPENTLINJE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1947/2567-2/44 24.05.1947 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 4
BESTEMMELSE OM NAUSTPLOSS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1948/3983-2/44 11.09.1948 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 5
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1952/835-1/44 16.04.1952 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST. OM BÅTSTØ
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1952/835-2/44 16.04.1952 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1952/3021-1/44 04.12.1952 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 7 BNR: 19
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1957/3274-1/44 19.09.1957 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 7 BNR: 29
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1958/179-1/44 14.01.1958 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 9
BEST. OM BÅTPLOSS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1958/181-4/44 14.01.1958 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 10
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1959/3408-1/44 05.09.1959 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 13
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1960/305307-2/44 15.11.1960 **BESTEMMELSE OM VEG**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/821-1/44 11.02.1961 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 12
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1961/6597-1/44 29.12.1961 **BESTEMMELSE OM VEG**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.04.2026 15:52 - Sist oppdatert 13.04.2026 15:51

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 2 av 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 14
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1962/306353-2/44 30.11.1962 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 15
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/306353-4/44 30.11.1962 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 15
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/6216-1/44 06.12.1963 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 17
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1964/4103-1/44 29.06.1964 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 18
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1965/3312 1/44 05.06.1965 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1965/7359-1/44 27.12.1965 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 21
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1966/2388-1/44 03.05.1966 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 26
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1966/7413 1/44 23.12.1966 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1966/7467-1/44 27.12.1966 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 26
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1967/1138 1/44 18.02.1967 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1967/3581-1/44 17.06.1967 **SKJØNN**
RETT FOR SOLA KOMMUNE TIL VANNLEDNING OG FOR NORSKE
SHELL AS
TIL Å NEDLEGG OLJERØR
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1970/1709-2/44 03.04.1970 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 30
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1972/798 2/44 12.02.1972 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 19
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1972/3038-2/44 31.05.1972 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 28
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1973/3425-1/44 29.05.1973 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 21
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1973/6448-1/44 16.10.1973 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 26
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1974/8111-3/44 29.11.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
BEST. OM MOLO
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1977/9897-1/44 16.12.1977 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 7 BNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 7 BNR: 7
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1977/9898-1/44 16.12.1977 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1978/1000-1/44 07.02.1978 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1978/5200-1/44 26.07.1978 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 39
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1979/2251-1/44 09.03.1979 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 48
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1979/3139-1/44 09.04.1979 **SKJØNN**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 156 i 1124 SOLA kommune

Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1982/1441-2/44 22.02.1982 **SKJØNN**
VEDR. GANG OG SYKKELSTI
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1984/9544-1/44 21.09.1984 **SKJØNN**
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1985/202-1/44 07.01.1985 **SKJØNN**
TANANGER RING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1986/13140-2/44 12.12.1986 **ERKLÆRING/AVTALE**
BETALINGSBETINGELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1988/10287 1/44 12.10.1988 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 7 BNR: 8
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1990/5259-1/44 14.06.1990 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 7 BNR: 134
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1994/2181-1/44 02.03.1994 **SKJØNN**
Sak nr. 235/1993 B ved Jæren skjønnsrett:
Avtaleskjønn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

1999/5547-1/44 25.08.1999 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 120
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

2001/7817-1/44 26.09.2001 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

2002/3294-1/44 16.04.2002 **SKJØNN**
Avtaleskjønn - ekspropriasjonsskjønn sak nr.
01-00192 B
og 01-00290 B av 21. november 2001
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

2019/1240058-3/200 18.10.2019 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00
Rettighetshaver: LNETT AS
ORG.NR: 980 038 408
Rett til å ha liggende, drive og vedlikeholde
kabelanlegg

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.04.2026 15:52 - Sist oppdatert 13.04.2026 15:51
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 5 av 6

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 156 i 1124 SOLA kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

2019/1461184-1/200 05.12.2019 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: LNETT AS
ORG.NR: 980 038 408
Rettighetshaver: SOLA BREDBÅND AS
ORG.NR: 985 617 414
Rettighetshaver: SOLA KOMMUNE
ORG.NR: 948 243 113
Bestemmelse om rett til å ha liggende, vedlikeholde
og betjene ledninger og andre installasjoner for
vann og avløp, samt kabler for telefoni, strøm,
kabel-tv, gatelys, master og kabelskap
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

2019/1461184-2/200 05.12.2019 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: SOLA KOMMUNE
ORG.NR: 948 243 113
Bestemmelse om rett til å ha stående, vedlikeholde
og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

2019/1461184-3/200 05.12.2019 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I
VELFORENING/HUSEIERFORENING**
21:00
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1124 GNR: 8 BNR: 132

2022/372274-1/200 05.04.2022 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 3 700 000
Pantehaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Pantehaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691

GRUNNDATA

2021/246788-1/200 01.03.2021 **REGISTRERING AV GRUNN**
10:53

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1124 GNR: 8
BNR: 132
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som
tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte
prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

| | | | | | |
|---|---|---|------------------------|-----------------|--------------------|
|  Sola kommune | Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. | | | | |
| | Vår ref: 20/542 | | | | |
| Ansvarlig søker: Øster Hus Drift AS Welhavens vei 4 4319 SANDNES | | Tiltakshaver: Einar Risa Eiendom AS Welhavens vei 4 4319 SANDNES | | | |
| FERDIGATTEST ER GITT FOR | | | | | |
| Adresse : Skeiekrossen 9, 11, 13 og 15 | | Gårdsnr. 8 | Bruksnr. 132 | Festenr. | Seksjonsnr. |
| Tiltakets/byggets art 4 rekkehus med carporter og boder – delfelt B13 | | | | | |
| Vedtaksdato 08.06.2022 | Saksnr 20/542 | | | | |
| Dato for søknad om ferdigattest: | | <input type="text"/> | | | |
| 19.05.2022 | | | | | |
| Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. | | | | | |
| Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. | | | | | |
| I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering. Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk. | | | | | |
| På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. | | | | | |
| Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. | | | | | |
| Sted Sola | Dato 08.06.2022 | Underskrift Martine Dale | | | |
| | | <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i> | | | |

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Skeiekrossen 13, 4056 TANANGER

Gnr/Bnr: 8/156/0/0

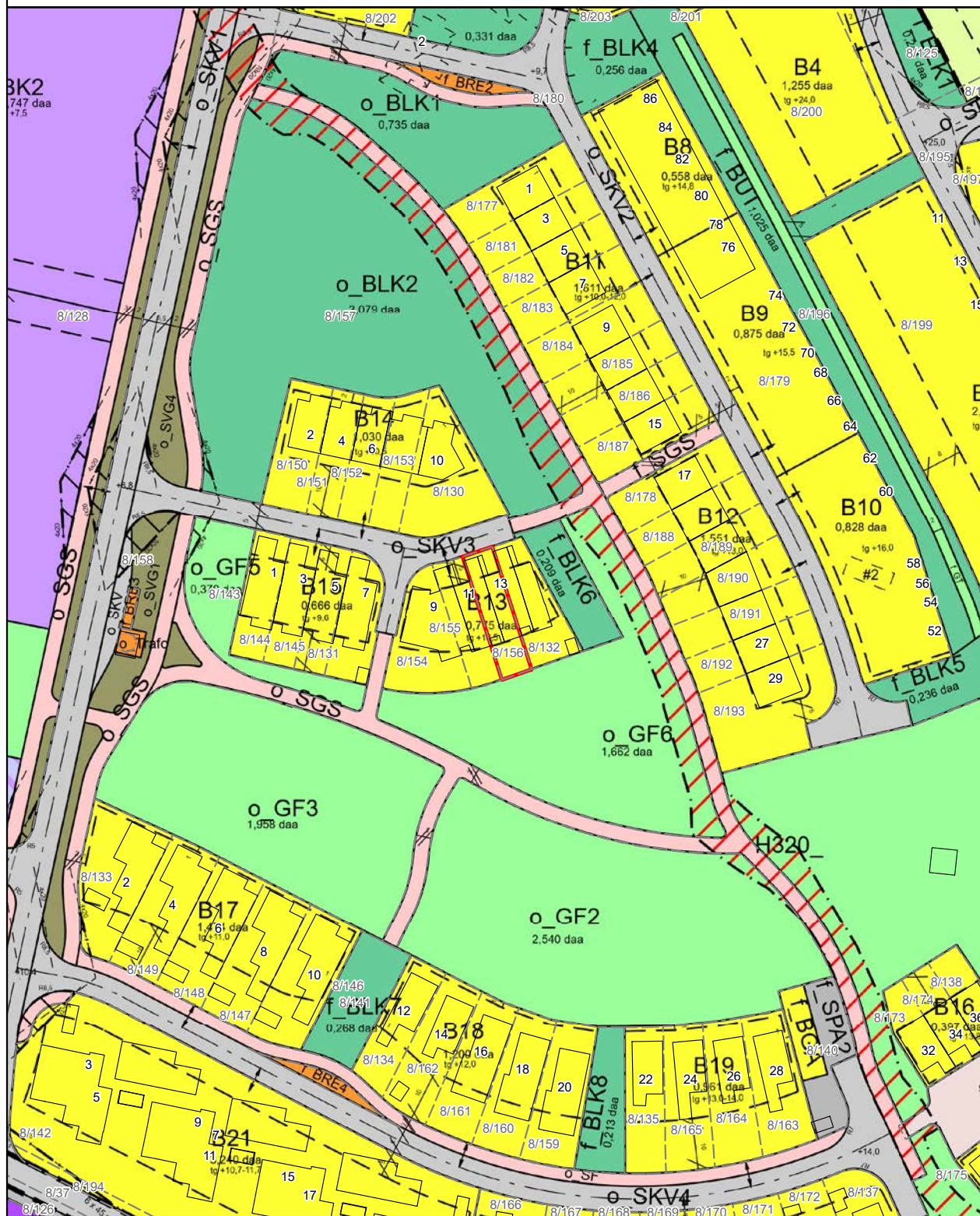
Dato: 2026-03-30

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0545

Ikrafttredelsesdato: 15.12.2016

Sola
kommune



Reguleringsplan under behandling

Sola
kommune



Adresse: Skeiekrossen 13, 4056 TANANGER

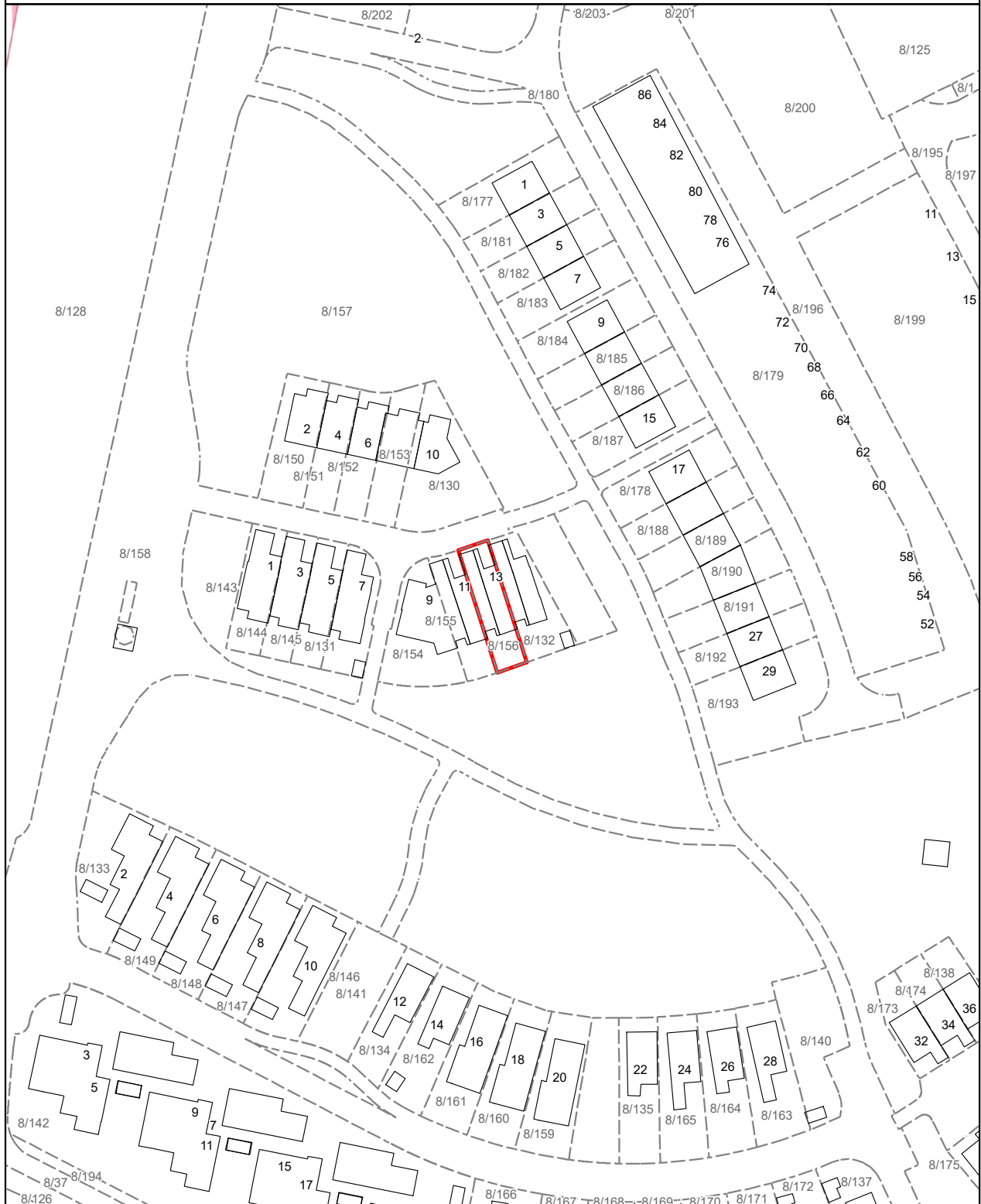
Gnr/Bnr: 8/156/0/0

Dato: 2026-03-30

Planident: 202602

Målestokk: 1:1,000

Ikrafttredelsesdato:



Detaljregulering for Litle Risa

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0545

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

| <i>Dato</i> | <i>Saksnummer</i> | <i>Beskrivelse</i> |
|-------------|-------------------|---|
| 02.06.2020 | 17/2152 | Er lagt inn i bestemmelsene. For detaljer se vedtak |

§1 FORMÅL

Intensjonen med planen er å tilrettelegge for utbygging av maksimalt 183 boliger i form av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg, samt næring i form av kontor og dagligvareforretning samt offentlig friområde/grønnstruktur.

Området reguleres til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Kontor
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Energianlegg
- Gårdsplass
- Annet uteoppholdsareal
- Forretning/kontor

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen vegggrunn – grøntareal
- Parkering

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

- Friområde

HENSYNSSONER

- Frisikt
- Faresone – flomfare

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 I perioden fra planforslaget godkjennes og frem til spillvannsledning langs Tanangerveien, forbi planområdet, er opparbeidet, kan det gis brukstillatelse til maksimum 70 nye boenheter. Utbygging utover 70 boenheter kan kun skje dersom ny kommunal spillvannsledning langs Tanangerveien er opparbeidet eller det er iverksatt tiltak som sikrer at belastningen på eksisterende spillvannsledning ikke økes i perioden frem til denne skiftes ut.
- 2.2 Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet skal det være oppført nødvendige støyskjermingstiltak som sikrer tilfredsstillende støynivå på uteplasser til boligene.
- 2.3 Det kan ikke gis brukstillatelse til kontorformål innenfor felt BK1 – BK3 før spillvannsledning langs Tanangerveien, forbi planområdet, er opparbeidet.
- 2.4 Før det kan gis byggetillatelse må det være dokumentert tilstrekkelig kapasitet på spillvannsledningen fra plangrense i nord og frem til pumpestasjon i havneområdet Risavika.
- 2.5 Kommuneplanens krav til lekeplasser skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen. Lekeplassene skal være ferdigstilt før boligene kan tas i bruk. Ved gradvis utbygging av området skal minst en forholdsmessig del av fellesarealene opparbeides.
- 2.6 Før det gis brukstillatelse til bolig innenfor planområdet må de offentlige friområdene være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- 2.7 Utbygging etter denne plan innebærer overbygging av nødvendig areal for fremtidig fremføring av vann- og avløpsledninger for tilgrensende utbyggingsfelt i sør (fremtidig utbyggingsareal) og nordøst (eksisterende boligområde innenfor plan 0018). Før planområdet kan bebygges, skal disse to områdene være sikret rett til påkobling til vann- og avløpsnett gjennom planområdets vann- og avløpsnett. Vann- og avløpsnett innenfor planområdet må dimensjoneres slik at det har tilstrekkelig kapasitet til å også håndtere vann og avløp fra de to tilgrensende områdene.
- 2.8 Matjord som ikke skal benyttes innenfor planområdet, skal tas vare på og gjenbrukes i nærliggende landbruksområder. Før matjord fjernes fra området skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av potetcystenematoder. Resultatet sendes til kommunen og til Mattilsynet i god tid før tiltaket påbegynnes.
- 2.9 Transportkorridor vest (plan 0527) skal være etablert, frem til og forbi planområdet, før det kan gis brukstillatelse til næringsbyggene.
- 2.10 Før det gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger skal det dokumenteres tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning når bygget antas tatt i bruk.
- 2.11 I forbindelse med ferdigstilling av hhv. o_SKV1 og o_SKV5 skal det etableres krysningspunkt for fotgjengere der disse vegene møter Risabergvegen. Dette skal fremgå av tekniske planer.

§3 FELLESBESTEMMELSER**3.1 Krav til dokumentasjon ved byggesøknad**

For hvert delfelt skal det foreligge samlet plan ved rammesøknad som viser fasader og materialbruk. Det skal også foreligge godkjent utomhusplan for hvert delfelt som viser opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta med tomtegrenser, leke- og/eller oppholdsarealer, sykkelparkering, gangveger, beplantning, terrengbearbeiding etc.

Tekniske planer skal være godkjent av Sola kommune før søknad om igangsetting.

Det skal leveres samlet byggesøknad for hvert delfelt. Søknaden skal inneholde felles situasjonsplan i 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygninger, garasje/carporter, parkering, avkjørsel, uteplasser, sykkeloppstillingsplasser og eventuelle forstøtningsmurer. I tillegg skal det sendes inn plan, snitt og fasader i målestokk 1:100 av bebyggelsen, med beskrivelse av materialbruk og farger. Fasadeopprikk skal også illustrere tilstøtende bebyggelse.

3.2 Eiendomsforhold

Tomtegrenser innenfor de enkelte delfelt skal fastsettes i forbindelse med byggesøknad.

3.3 Støynivå

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Grunnet sumvirkning skal grenseverdier for vegtrafikkstøy og industristøy skjerpes inn med 3 dB både på uteareal og innendørs.

Balkonger og uteoppholdsarealer skal skjermes slik at de ikke har høyere støynivå enn 52 dB(A).

3.4 Bygge- og anleggsfasen

Under byggeperioden skal eksisterende boliger skjermes mot støy og støv fra byggearbeider.

Det skal anlegges sedimenteringsbassenger som kan fange opp partikkelavrenning fra byggearbeidene og det skal etableres tilfredsstillende sedimentering av overvann fra utbyggingsområdet.

I deler av området som har høy grunnvannsstand skal det fremlegges egen plan for nødvendige sikkerhetstiltak i forbindelse med gravearbeider. Det tillates ikke senking av grunnvannsstand dersom dette vil medføre setninger på allerede etablert bebyggelse. Fagkyndig vurdering må leveres ved byggesøknad.

3.5 Bruk av kraner i utbyggingsperioden

All bruk av tårnkraner innenfor planområdet, der bommen overstiger en kotehøyde på 55 meter over havet, skal sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på tårnkranene. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av tårnkraner, før det gis rammetillatelse. Bruk av mobilkran tillates innenfor planområdet uten radioteknisk vurdering.

Dersom byggekraner, uansett type, skal operere over horisontalflaten (høyderestriksjonsflate), kote 53,4 meter over havet, skal Avinor Stavanger lufthavn Sola kontaktes på forhånd og godkjenne bruken av kraner.

3.6 Håndtering av overflatevann

Overflatevann fra feltet skal ledes til sjø. Grunnet kort avstand til sjøen kreves ikke intern fordrøyning av overvann. Det skal dimensjoneres for 200-års flom i nedslagsfeltet.

Det tillates åpne løsninger for flomveger gjennom offentlig grøntområde. o_SKV1 og gårdsplass f_BGP skal utformes som flomveg for overflatevann.

Ved utarbeiding av tekniske planer skal det tilrettelegges for å håndtere spillvann fra Ørnaberget, med påkobling i Risabergvegen.

Gulvhøyder under kote + 3,0 krever tiltak for bortledning av vann. Eventuelle tiltak vurderes ved utarbeidelse av tekniske planer.

3.7 Alternative energiformer

Det skal søkes tilrettelagt for bruk av miljøvennlige energiformer til oppvarming av bygg. Dersom det benyttes solfangeranlegg eller lignende som plasseres på tak, kan disse stikke opp over tillatte byggehøyder med inntil 1,5 meter.

3.8 Forhold til kulturminner

Tiltak i henhold til planen kan gjennomføres. Kulturminnene med ID 215585 og ID 216195 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

3.9 Nettstasjon – Næringsbebyggelse

Næringsbygg må avsette areal til nettstasjon inkorporert i bygg eller i direkte tilknytning til bygg. Nettstasjoner skal etableres i bakkenivå, ha direkte adkomst og ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

§ 4 BOLIGBEBYGGELSE – FELLESBESTEMMELSER

4.1 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser, og ha topp gulvhøyde på inngangsplan slik at stigningsforhold fra adkomstveg ikke er brattere enn 1:20. Høyder som er angitt på plankart skal være retningsgivende for topp gulvhøyde på inngangsplan innenfor delfeltet. Gulvhøyder skal tilpasses for den enkelte bolig og kan justeres med +/- 0,5 m etter samlet plan for hele delfeltet.

Garasjer, boder, leegger, balkonger og overdekket sykkelparkering tillates å bryte byggegrenser. Leegger kan stikke ut maks 3 meter fra bygningskropp. Samlet størrelse på garasje, sykkelparkering og boder skal ikke overstige 40 kvm per bolig. Trappetårn tillates å overstige bygningshøyder med inntil 1,5 meter.

4.2 Utforming

Det tillates ikke ensidig nord- eller østvendte leiligheter. Utleieenheter i boligene tillates ikke.

4.3 Tilgjengelighet

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av utearealer til boliger.

50% av småhusbebyggelsen skal bygges som tilgjengelige boliger ihht. gjeldende TEK. Dette gjelder alle boliger innenfor felt B1 – B6, B17, B20 og B22, samt 50% av boligene i felt B8 – B10 og B21.

4.4 **Estetikk**

Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering når det gjelder prosjektering og utførelse av bygninger og uteområder. Ved utforming, utbygging og bruk av områdene skal det legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Takterrasser kan tillates på taket av garasje eller bolig. Balkonger kan glasses inn. Det skal benyttes enkelt/uisolert glass eller støyglass. Innglassede balkonger skal ikke regnes med i boligens BRA/BYA.

Støttemurer kan oppføres i naturstein eller stedstøpt betong med eller uten forblending. Betongstein skal kun brukes i begrenset omfatning.

Der flere boliger etableres i en sammenhengende rekke, skal det tilstrebes variasjon i fasadene innenfor delfeltet, som bryter opp bygningsmassen visuelt. Balkonger og mindre bygningsutstikk i 2./3. etg. tillates å bryte byggegrenser med inntil 2 meter.

4.5 **Parkering**

Det skal avsettes en bilparkeringsplass per boenhet, som kan være overdekket. Utover dette skal det avsettes 0,5 gjesteparkeringsplass per boenhet, antall gjesteparkeringsplasser skal rundes av oppover til nærmeste hele tall. Utvendig biloppstillingsplass skal inngå i BRA med 18 m².

Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Minimum 5% av plassene skal være ladestasjoner for el-bil eller el-sykkel. Disse plassene skal være tilrettelagt for sambruk.

For eneboliger og rekkehus skal det settes av plass til minimum 4 sykler på egen tomt. Plassene skal være overdekket og tillates etablert i forbindelse med garasje/bod. For leiligheter og flermannsboliger med parkering i felles anlegg skal det settes av plass til minimum 2 sykler per boenhet i parkeringskjeller eller i tilknytning til inngangsparti for boligene, evt. andre egnede steder. Plassene skal være overdekket.

4.6 **Garasjeanlegg for Bolig-/fritidsbebyggelse, f_BGA**

Området er felles for boliger i felt B16 og B22. Det skal etableres en carport per boenhet innenfor området. Materialer og utforming skal være likt for samtlige carporter. Maks tillatt høyde øvre gesims er 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

4.7 **Uteoppholdsarealer**

Det skal opparbeides minimum 30 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet. Lekeareal og felles grøntområder kan medregnes til uteoppholdsareal. Solforhold på uteoppholdsarealer skal dokumenteres ved byggesøknad.

§ 5 BOLIGBEYGGELSE, KONSENTRERT SMÅHUSBEYGGELSE

5.1 **Eneboligbebyggelse, felt B1 – B5, B17 – B20 og B22**

Det kan oppføres eneboliger i 2 etasjer, pluss eventuell underetasje, med antall boliger,

byggehøyde og BRA per delfelt som angitt i tabellen under. Boliger i felt B3 og B4 skal ha 2 etasjer + underetasje. Byggehøyde skal måles fra topp gulv på inngangsplan.

| | Antall boliger | BRA, m ² | Byggehøyde, maks |
|-----|----------------|---------------------|------------------|
| B1 | 3 - 5 | 500 - 800 | 8 |
| B2 | 4 - 6 | 600 - 1000 | 8 |
| B3 | 8 -10 | 1000 - 1800 | 5 |
| B4 | 3 - 4 | 400 - 700 | 5 |
| B5 | 1 | 150 - 300 | 7,5 |
| B17 | 4 - 5 | 600 - 1000 | 9 |
| B18 | 4 - 5 | 500 - 800 | 7,5 |
| B19 | 4 - 5 | 500 - 800 | 7,5 |
| B20 | 6 - 8 | 1000 - 1800 | 7,5 |
| B22 | 3 | 500 - 600 | 7,5 |

Boligene kan ha varierende takformer innenfor hvert delfelt.

Boliger i felt B1-B5, B17 og B22 skal bygges som tilgjengelige boliger ihht. Tek 10.

Carport/garasje og bod kan være frittliggende eller bygges sammen med eller integreres i boligen. Carport/garasje og bod kan tillates å bryte byggegrenser selv om denne er sammenbygget med bolig.

5.2 Konsentrert bebyggelse, felt B6

Innenfor felt B6 kan det tillates etablert inntil 32 boenheter i form av leiligheter. Parkering skal skje i felles lukket anlegg under bebyggelsen. Synlige fasader på parkeringsanlegg skal dempes visuelt med terreng/vegetasjon eller fasadekledning.

Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 4.500 m². Maks gesimshøyde målt fra topp gulv 1. boligetasje er 11 meter.

Det skal etableres minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet på bakkeplan og/eller oppå parkeringsdekke. Lekeplass f_BLK3 kan regnes med i uteoppholdsarealet.

Boligene skal ha private balkonger på minimum 5 m² per boenhet mot vest eller sør.

5.3 Leilighetsbebyggelse, felt B7 – B10

Det kan etableres leilighetsbygg i inntil 3 etasjer, med parkering i underetasje. Topp gulvhøyde angitt på plankart gjelder for parkeringsetasje. Det skal etableres heis fra p-anlegg opp til boliger. Maks gesimshøyde for boliger er 7,5 m over topp gulv 1. boligetasje.

Boligene skal ha private balkonger mot vest på minimum 5 m² per boenhet.

Maksimalt tillatt antall boliger og BRA fremgår av tabell under. Minste tillatte boligstørrelse er 40 m² BRA bolig.

| | Antall boliger | BRA, m ² |
|-----|----------------|---------------------|
| B7 | 12-14 | 1500 - 2000 |
| B8 | 8-10 | 1000 - 1500 |
| B9 | 10-12 | 1200 - 1800 |
| B10 | 10-12 | 1200 - 1800 |

5.4 Rekkehus, felt B11– B16

Det kan etableres rekkehus i inntil 3 etasjer. Parkering skal skje på egen tomt, og det skal etableres en overdekket biloppstillingsplass per bolig som er integrert i eller sammenbygget med boligen.

Maksimalt tillatt antall boliger, BRA og byggehøyde per delfelt fremgår av tabellen under. Minste tillatte boligstørrelse er 70 m² BRA bolig. Byggehøyde skal måles fra topp gulv på inngangsplan.

| | Antall boliger | BRA, m ² | Byggehøyde, maks |
|-----|----------------|---------------------|------------------|
| B11 | 8-10 | 1000 - 1500 | 7 m |
| B12 | 7-8 | 800 - 1250 | 7 m |
| B13 | 4-5 | 500 - 700 | 7,5 m |
| B14 | 4-5 | 500 - 750 | 10 m |
| B15 | 3-4 | 400 - 600 | 7,5 m |
| B16 | 3 | 400 - 500 | 7,5 |

5.5 Flermannsboliger, felt B21

Det tillates oppført to-, tre- og firemannsboliger i inntil 3 etasjer. Det tillates etablert 9 - 16 boenheter med en samlet BRA på 1000 - 1800 m². Maks tillatt gesimshøyde er 10 meter over topp gulv 1. etg. Minste tillatte boligstørrelse er 50 m² BRA bolig.

Boligene skal harmonere i farge- og materialbruk.

Parkering skal lokaliseres på bakkeplan og minimum en parkeringsplass per boenhet skal kunne overdekkes.

§ 6 NÆRINGSBEBYGGELSE – KONTOR, felt BK1 – BK3

- 6.1 Det tillates næringsvirksomhet i form av kontorbebyggelse. 1. etasje av bebyggelsen kan tillates benyttet til produksjons/lagervirksomhet i mindre utstrekning, under forutsetning av at dette ikke virker skjemmende for omgivelsene. Både nåværende og fremtidig virksomhet skal tilfredsstillende grenseverdiene gitt i §3.3.
- 6.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser, og ha topp gulvhøyde på inngangsplan som angitt på plankart. Høyder kan justeres med +/- 0,5 m etter samlet plan for hvert delfelt.
- 6.3 Samlet BRA for hvert delfelt og maks byggehøyde fremgår av tabellen under. Parkering/biloppstilling under bakken er regnet med i BRA. For felt BK2 skal høyde på søndre del være maksimalt 18 m, mens nordre del kan være inntil 22 m.

| | BRA, m ² | Høyde, maks |
|-----|---------------------|-------------|
| BK1 | 6.000 - 9.000 | 22 m |
| BK2 | 5.500 - 8.500 | 22 m/18 m |
| BK3 | 5.000 - 8.000 | 18 m |

6.4 Heiser, trappetårn og tekniske anlegg kan stikke opp med inntil 3,5 meter over regulerte høyder på inntil 25% av takflaten. Disse skal trekkes inn minimum 3 meter fra fasade i øst for å unngå skyggelegging av boligområder. Det tillates takterrasser.

6.5 **Parkering**

Det skal settes av minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA kontor.

Sykkelparkering skal være låsbar, overdekket og belyst, og etableres i forbindelse med inngangspartier eller i parkeringskjeller.

For bil skal det settes av maksimalt 1 parkeringsplass per 100 m² BRA kontor. Parkering for bil skal lokaliseres i nedgravd parkeringskjeller.

Det skal legges opp til ladestasjoner for el-bil og elsykler i parkeringsanlegg. Ladestasjoner skal utgjøre minimum 5% av p-plassene. I tillegg skal 5-10% av p-plasser være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

6.6 **Estetikk og uteområder**

Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering når det gjelder prosjektering og utførelse av bygninger og uteområder. Ved utforming, utbygging og bruk av områdene skal det legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Uteområdene skal opparbeides i tråd med prinsipper for universell utforming, og med innslag av beplantning.

Det tillates ikke utendørs søppelhåndtering/lagring.

§ 7 FORRETNING/KONTOR, FELT BKB

7.1 Det kan innenfor felt BKB etableres dagligvareforretning med salgsflate på inntil 1.000 m². Forretning skal lokaliseres på bakkeplan. Øvrig areal tillates benyttet til kontorformål. Samlet BRA inkludert parkeringskjeller kan være inntil 7.000 m².

7.2 Maksimalt tillatt byggehøyde er 18 m over kotehøyde for inngangsplan, som er angitt på plankart.

7.3 **Parkering**

Det tillates etablert inntil 27 parkeringsplasser på bakkeplan tilknyttet dagligvareforretning. Øvrig parkering skal etableres i parkeringskjeller i samsvar med bestemmelser for kontorformål, § 6.5.

7.4 Eventuell utendørs lager skal begrenses til maksimalt 200 kvm og skjermes visuelt med tett gjerde/innhegning med høyde inntil 2 meter.

§ 8 RENOVASJONSANLEGG, f_BRE1 – f_BRE4

8.1 Innenfor f_BRE1 – f_BRE4 skal det etableres nedgravde containere for innsamling av avfall. Det skal være trinnfri adkomst fra fortau til innkastpunkt for avfall.

- 8.2 f_BRE1 er felles for boliger i felt B1 – B5
f_BRE2 er felles for boliger i felt B6 – B8 og B11
f_BRE3 er felles for boliger i felt B9, B10, B12 og B13 – B15
f_BRE4 er felles for boliger i felt B16 – B22

§ 9 FELLES LEKEAREALER, f_BLK1 – f_BLK8

- 9.1 f_BLK 1 er felles for B1, B4 og B5
f_BLK 2 er felles for B2 og B3
f_BLK 3 er felles for B6
f_BLK 4 er felles for B7, B8 og B11
f_BLK 5 er felles for B9, B10 og B12
f_BLK 6 er felles for B13 – B15
f_BLK 7 er felles for B17, B18 og B21
f_BLK 8 er felles for B16, B19, B20 og B22
- 9.2 Utforming av lekeplasser skal følge norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Det skal tilstrebes universell utforming av lekeplasser. Utomhusplaner for lekeplasser skal godkjennes av Sola kommune.

§ 10 OFFENTLIG LEKEPLASS, o_BLK1 – o_BLK2

- 10.1 o_BLK1 – o_BLK2 skal fungere som kvartalslekeplass for alle boliger innenfor planen.
- 10.2 Eksisterende allè på o_BLK1 og o_BLK2 skal bevares.

§ 11 GÅRDSPLASS, f_BGP

- 11.1 f_BGP er felles for BK1 og BK2. Området skal gis en opparbeiding som sikrer at det kan fungere som flomveg mellom SKV1 og Tanangervegen. Det skal inngå i utomhusplan for det første av feltene BK1 og BK2 som blir bygget ut, og opparbeides med et grønt preg.

§ 12 UTEOPPHOLDSAREAL, f_BUT

- 12.1 Arealet f_BUT er felles for boliger i felt B7 – B10 og skal inngå i utomhusplan for det første av feltene B8-B10 som bygges ut.
- 12.2 Uteoppholdsarealet skal opparbeides med beplantning og gangveg samt sittemuligheter. Det skal kobles sammen med lekeplassene f_BLK4 og f_BLK5 med trapper og/eller gangveg.

§ 13 SAMFERDSELSANLEGG – KJØREVEG, o_SKV1 – f_SKV6

- 13.1 Veger skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren. Veghøyder kan justeres med +/- 1 meter i forhold til regulerte høyder.

- 13.2 o_SKV1 kan benyttes som adkomst for maksimalt 10 boliger fra eksisterende bebyggelse nord for planområdet.
- 13.3 Fartsreducerende tiltak skal vurderes i forbindelse med tekniske planer. Fartshumper tillates ikke i o_SKV1 på grunn av flomveg.
- 13.4 f_SKV6 er felles for boligene i B7.

§ 14 SAMFERDSELSANLEGG – GATETUN, f_SGT

- 14.1 Felles gatetun, f_SGT, er felles for boliger i B16 og B22. Området skal tilrettelegges for lek og rekreasjon, og opparbeides med innslag av grønt. Det skal kunne sperres for innkjøring fra o_SKV med låsbar port eller sporsluse, slik at brannbil og flyttebil gis adkomst.

§ 15 SAMFERDSELSANLEGG – GANG-/SYKKELVEG, f_SGS

- 15.1 f_SGS er felles for B11 og B12.

§ 16 SAMFERDSELSANLEGG – PARKERING, f_SPA

- 16.1 f_SPA kan benyttes til gjesteparkering for felt B6 og B7.

§ 17 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, o_SVG1-o_SVG4

- 17.1 Områdene o_SVG1 – o_SVG4 skal opparbeides med et grønt/parkmessig preg. Det tillates ikke vegetasjon som er til hinder for frisikt ved kryss/utkjørsler.
- 17.2 I felt o_SVG2 tillates det etablert biloppstillingsplasser for varelevering og av-/påstigning.

§ 18 FRIOMRÅDE, o_GF1 – o_GF6

- 18.1 Områder avsatt til friområdet skal være offentlig tilgjengelige. Områdene skal primært benyttes til opphold og rekreasjon, og skal inneholde funksjonene akebakke, ballplass, kvartalslek, turveger og flomveg.
- 18.2 Det skal utarbeides en samlet plan for offentlige friområder og offentlig kvartalslekeplass. Planen skal vise høyder og terrengbearbeiding, beplantning, møblering og belegning. Områdets karakter før utbygging skal bevares i størst mulig grad.

§ 19 KULTURMINNER, #1 og 2

Tiltak i henhold til planen kan gjennomføres. Kulturminner ID 215585 og ID 216195 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjon.

§ 20 HENSYNSSONER

20.1 Frisikt, H_140

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

20.2 Faresone_flofare, H_320_

Innenfor området skal det etableres flomveg og anlegg for fordrøyning av overvann. Åpne løsninger kan med fordel benyttes.

Vann- og avløpskart

Sola
kommune



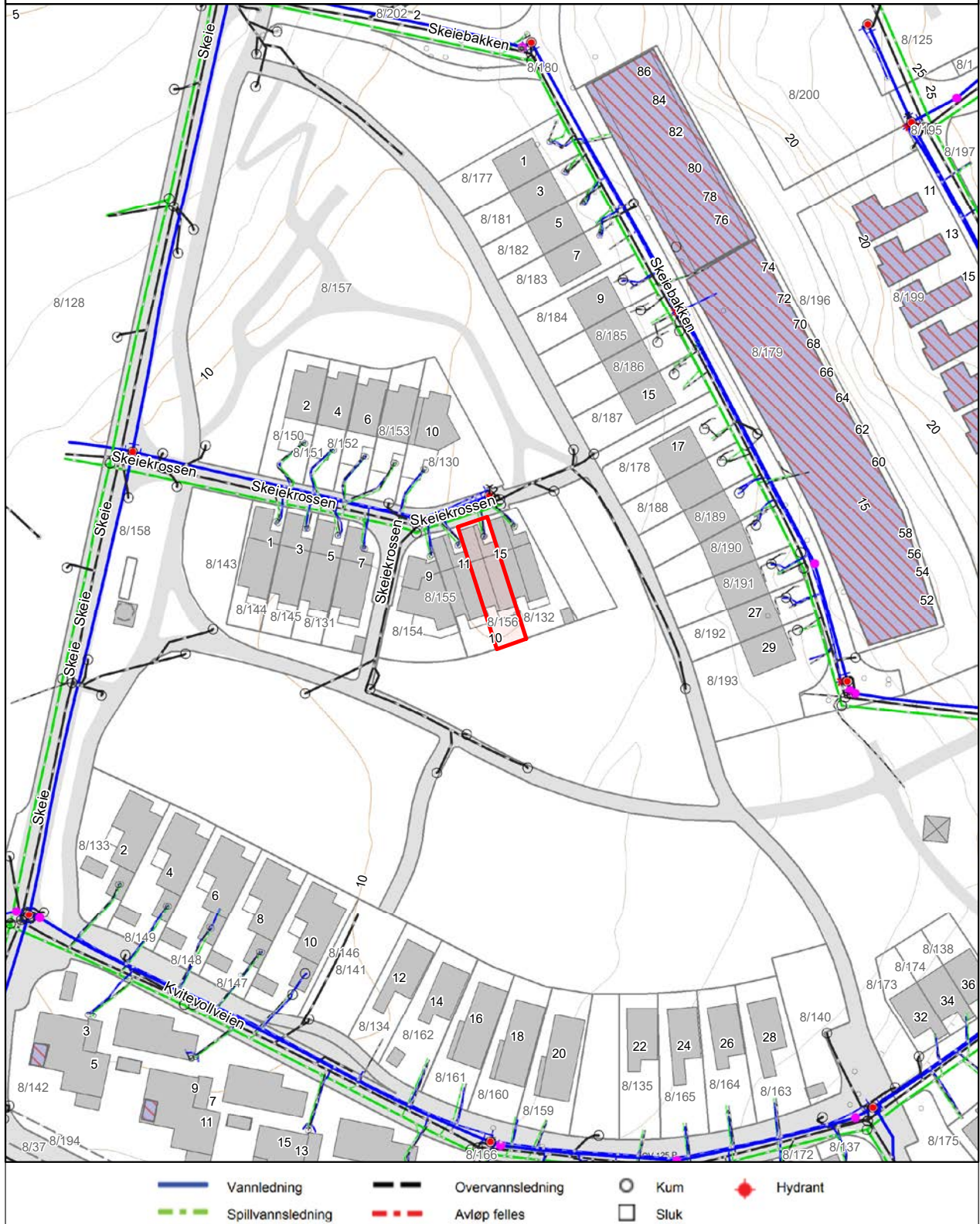
Adresse: Skeiekrossen 13, 4056 TANANGER

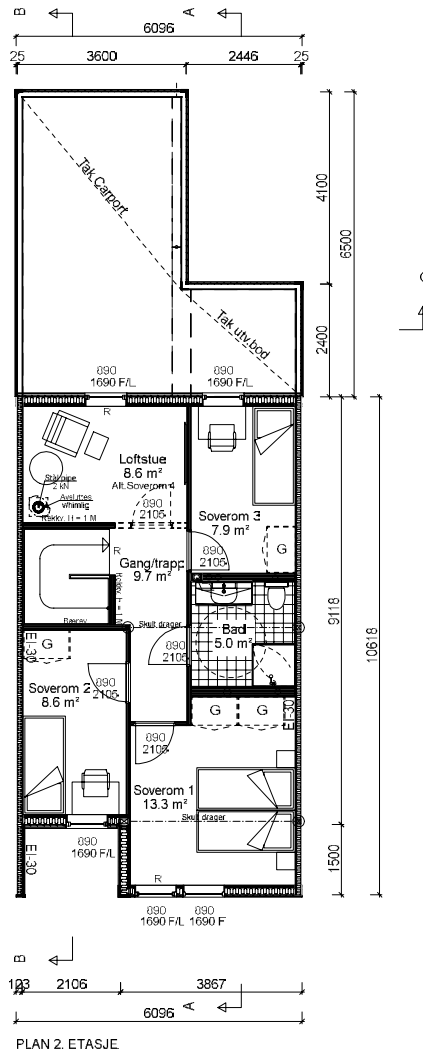
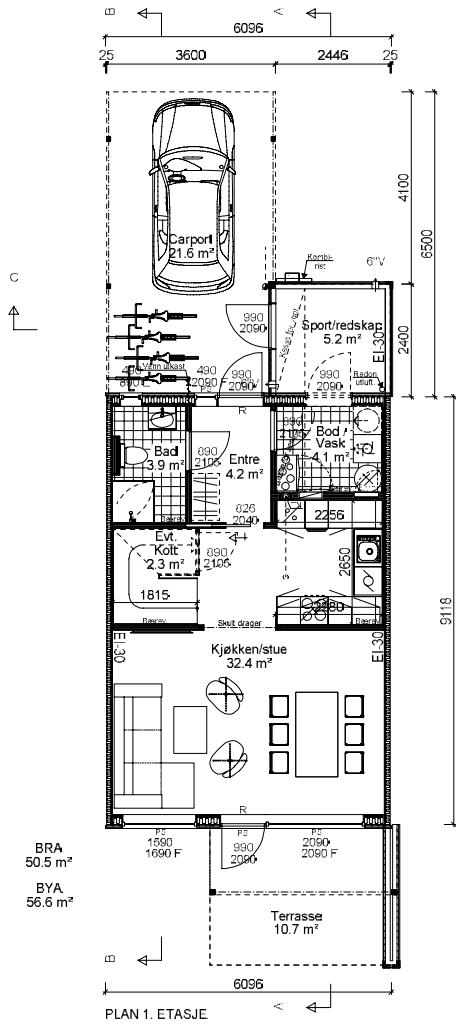
Gnr/Bnr: 8/156/0/0

Dato: 2026-03-31

Målestokk: 1:1,000

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





| Arealberegninger i hit NS 3940 | Bruksareal BRA i m ² | | | P-ROM Primære rom |
|--------------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------|-------------------|
| | Pr etasje | Utvendig bod/garasje | Åpne overbygg | |
| 1. etg. plan | 50.6 | 5.2 | 26.6 | 47.9 |
| 2. etg. plan | 55.8 | 0.0 | 0.0 | 55.8 |
| SUM: | 106.3 | 5.2 | 26.6 | 138.0 |
| BYA: | 56.6 | 6.2 | 28.4 | 91.2 |

OBS! Sum BYA er ekskl. 18m2 biloppstillingsplass.

DATA DESIGN SYSTEM

Enokbakken B13 Bolig 2

| | | | |
|------|-----------|----------------------|------------|
| B | BM | IT | 21.01.2020 |
| A | Prototype | IT | 12.08.2019 |
| REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN DATO |

G.NR. 8 B.NR 132

Plan 1. etg. og 2. etg.

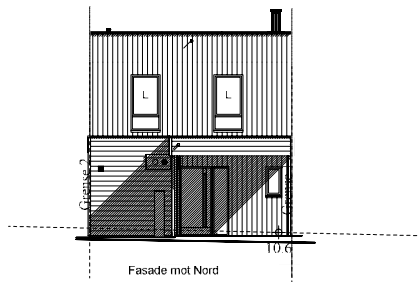
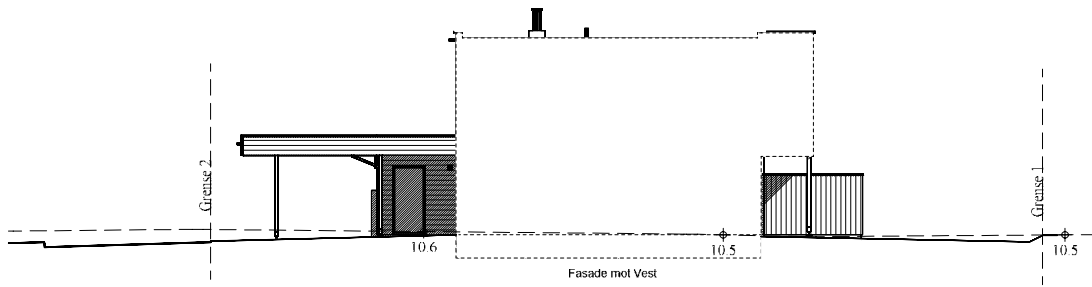
Risbergveier


KOMMUNE Sola

Proffe fra A til Ø

| | | |
|-----------------|--------------------|------------------------|
| TEGN. IT | PROSJEKT NR. 19120 | |
| GODKJ. | | |
| MAL 1 : 100 | TEGN. NR. 501 | TEGN. ARKIV NR. s07919 |
| DATC 12.08.2019 | | |

TEGNINGEN MA HVÆRKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVÆRKER I



| | | | | |
|--|-----------|--------------|-------------------|------------|
| B | | BM | IT | 21.01.2020 |
| A | Prototype | | IT | 12.08.2019 |
| REV | AL | REVIDER | MÅEN | UJELDER |
| Enekbakken B13 Bolig 2 | | | GHR | 8 |
| Fasade 3 og 4 | | | BJR | 132 |
| Risbergveier | | KOMMUNE Sola | | |
| Proffe fra A til Ø  | TEGN | IT | PROSJEKTNR. 19120 | |
| | GODKJ | | | |
| | MAL | 1 : 100 | TEGN. NR. | 509 |
| | DATE | 12.08.2019 | TEGN. ARKIVNR | s07919 |
| <small> HEDDINGSBÅRHOVEN 11, 13, 15 SANDVINGST. 1000 NYDALS VEIUTFØRELSE AV ARBEIDET SØP ØSTERHUS ANS MESTERKONT </small> | | | | |

TEGNFORKLARING:

| | |
|--|-------------------|
| | Maskiplanert jord |
| | Betongheller |
| | Grus |
| | Ladd mur |
| | Stept mur |
| | Belegningsstein |
| | Asfalt |
| | Skriningsutslag |
| | Gatelys |
| | Kabelskap |
| | Postkassetatlv |



| | | | |
|---|-----------|----|------------|
| B | BM | IT | 21.01.2020 |
| A | Prototype | IT | 12.08.2019 |

DATA DESIGN SYSTEM

| REV | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN. | DATE |
|-----|------|----------------------|-------|------|
|-----|------|----------------------|-------|------|

Enokbakken B13 Bolig 2 GJ.R. 8 B.H.R. 132

Utomhusplan Risbergveien KOMMUNE: Sola



| | | | |
|--------|------------|-----------------|--------|
| TEGN. | IT | PROSJ.NR. | 19120 |
| GOOKJ. | | | |
| MAL | 1: 200 | TEGN. NR. | 512 |
| DATE | 12.08.2019 | TEGN. ARKIV NR. | 807819 |

TEGNINGEN MÅ HVISKENHJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM ØSTER HUS AS' INNE MEDVIRKER I



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skeiekrossen 13
4056 TANANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Skjæveland

Telefon: 950 86 590
E-post: thomas.skjeveland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre