



aktiv.

Blåknappvegen 31, 4053 RÆGE

**Stor og meget innholdsrik
enebolig med flott hage og dobbel
garasje. 5 sov / 3 stuer.
Gangavstand til barnehage.**



Leder Sandnes og Sola / Eiendomsmegler

Svend Tjelta

Mobil 980 17 222

E-post svend.tjelta@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 350 000,-
Omkostn.: Kr 135 100,-
Total ink omk.: Kr 5 485 100,-
Selger: Bjørn Pedersen
Anne Kristine Myre

Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 233/267 kvm
Tomtstr.: 578.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 157
Oppdragsnr.: 1412250003

Stor og meget innholdsrik enebolig med flott hage og dobbel garasje. 5 sov / 3 stuer.

Velkommen til en stor, velholdt og pen enebolig med svært barnevennlig beliggenhet i Hålandsmarka.

Blåknappvegen 31 ligger meget fint til på feltet med flott opparbeidet hage. Med stor terrasse, solrik beliggenhet og flere lune kroker kan man her nyte de fine dagene.

Dobbel garasje med lagringsloft samt meget god bodplass i flere innvendige boder.

Gangavstand til Hålandsmarka barnehage, i tillegg til at man har lekeplasser og flotte turområder i nærmeste nabolag.

Utvendig malt i 2024.

Hoveddel:

- 4 soverom.
- 2 store stuer.
- Kjøkken/allrom.
- Bad + rom klarlagt for bad i 2. etasje.
- Biinngang/vaskerom.
- Gjestetoalett

Hybel:

- Kjøkken/stue.
- Bad.
- Soverom.
- Bod.

Rom i hybel er bruksendret til rom for varig opphold. Denne bruksendringen betinger dør fra hoveddel til hybel.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 233 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 267 m²

TBA: 67 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m²

1. etasje

BRA-i: 93 m²

2. etasje

BRA-i: 55 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m²

2. etasje

5 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

578.1 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsrom, gressplen som strekker seg fra sørøst og rundt boligen mot vest, samt et nydelig berg som preger uteområdet. Berget er av eier opparbeidet over lang tid med blomster og prydbusker, og gir opplevelsen av et naturskjønt uteområde som enten kan gro fritt slik det står, eller opparbeides videre.

Stor terrasse med adkomst både fra stuen og fra vaskerommet. Terrassen vender fra sørøst til sørvest og byr på meget gode solforhold store deler av dagen.

Beliggenhet

Tilbaketrukket og barnevennlig beliggenhet i Hålandsmarka, kun ca. 8-9 minutters kjøretur fra Sola, og ca. 15 minutter fra Sandnes.

Elendommen er meget fint beliggende på feltet med en stor, solrik og meget pent opparbeidet hage. Med flere lune krokar kan man her virkelig nyte de fine dagene.

Tettstedet Hålandsmarka er en del av Sørabygda som består av Hålandsmara og Tjelta. Det ligger sør i Sola kommune, og byr på en meget kjekk kombinasjon av et trygt og lite lokalsamfunn, samtidig som man innenfor 10-15 minutters kjøretur kommer til Sola, Sandnes, Klepp og Forus.

Fra boligen har man kun et par hundre meter til Hålandsmarka barnehage, og videre ca. 1,5 - 2 km til Høgeholen barnehage på Tjelta. Ca 2 km fra boligen til Dysjaland skule (1. - 10. trinn)

Enkel hverdagslogistikk:

Coop Extra, Tjelta legesenter og Circle K bensinstasjon finner man på Tjelta.

Aktiviteter:

Sørabygda har et eksepsjonelt godt idrettsanlegg å by på. Her har man Stangeland Arena fotballhall, både gress- og kunstgressbaner, Dysjalandshallen med idrettshall og svømmehall, beachvolleyballbaner og sparkesykkel/skateboard-hallen Scooter Hut Arena.

Turmuligheter:

Hellestøstranden, Vigdelsstranden, Ølbergstranden, Hålandsskogen, Hellestøveden og Vigdel fort ligger alle innenfor kort avstand fra boligen.

Turstien fra Hellestø mot Vigdel og videre nordover langs strendene er også å anbefale. Her kan man nyte en tur i kveldssolen de sene sommerdagene, eller kjenne naturkreftene råde på høsten og vinteren.

Tjelta er et ypperlig utgangspunkt for syklisten. Sykkelveier som strekker seg sørover mot Jæren, innover mot Sandnes eller nordover mot Sola og Stavanger starter like utenfor døren.

Adkomst

Fra krysset Hålandsvegen/Blåknappvegen. Ta inn Blåknappvegen og deretter første inn til venstre. Følg veien og Blåknappvegen 31 kommer på høyre hånd.

Se forøvrig kartlenke på finn.no.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørdsdal

Innhold

Sokkeletasje hoveddel: Entré/gang, 3 boder, gang og toalettrom.

Sokkeletasje hybel: Entré, bod, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.

1. etasje: Gang, biinngang/vaskerom, soverom, bad, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

2. etasje: Gang, bod, 3 soverom og loftstue. Bod har røropplegg til fremtidig bad.

Garasje på ca. 34 m2 med installert elbil-lader.

Lagringsloft i garasje.

Standard

Velkommen til Blåknappvegen 31, og en eiendom som ligger meget fint til på feltet i blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Utvendig har man et romslig, asfaltert gårdsrom og dobbel garasje med lagringsloft. Stor terrasse som strekker seg fra sørøst til sørvest og byr på meget gode solforhold store deler av dagen. Hagen er pent innrammet av et stort gjerde og er opparbeidet med gressplen og et nydelig berg som preger uteområdet. Berget er av eier opparbeidet over lang tid med blomster og prydbusker, og gir opplevelsen av et naturskjønt uteområde.

Boligen er utvendig malt i 2024. Det ble lagt ny laminat på gulv i gang/kjøkken/stue i 1. etasje i 2022.

Man kommer inn i entré og videre inn i en romslig gang med skyvedørsgarderobe. Gjestetoalett med adkomst fra entré.

I sokkeletasjen har man videre tre boder med god plass til lagring.

Opp i hovedetasjen har man en romslig og lys gang med videre adkomst til hovedbadet. Badet er helfliset med varme i gulv, og har pen baderomsinnredning med god plass til oppbevaring i tillegg til dusjkabinett og wc.

Biinngang/vaskerom med adkomst fra terrassen. Vaskerommet er belagt med belegg på gulv, og er innredet med opplegg for vask/tørk, utslagsvask og hyller/garderobe.

Hovedsoverommet i denne etasjen er romslig, belagt med parkett på gulv og har utgang til luftebalkong.

Kjøkken/allrom med lys kjøkkeninnredning, gode vindusflater med mye naturlig lys og plass til et frokostbord. Kjøkkenet er praktisk og romslig med gode arbeidsflater og mye skaplass.

Stor, lys og innbydende stue. Stuen har en pen utforming slik at man har god plass til flere soner, og pen utsikt fra store vindusflater ut mot tre retninger. Skyvedør fra stuen ut til terrassen og hagen.

Opp i 2. etasje har man en stor loftstue med mønt himling og god takhøyde. Loftstuen er belagt med parkett på gulv og har meget god oppbevaringsplass i stedbygde skap og kneloft.

3 soverom av god størrelse i denne etasjen. Alle soverommene er lyse og innbydende med parkett på gulv, og god plass til seng, pult og garderobe. Utgang fra det ene soverommet til luftebalkong.

Pen utsikt i nordlig retning fra 2. etasje hvor man får med seg et glimt av sjøen.

Bod i 2. etasje med opplegg for fremtidig bad.

Hybel:

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Dette gjelder bad, soverom og stue i hybelen som nå er godkjent som rom for varig opphold, dog ikke som en separat enhet. Merk at denne bruksendringen betinger dør mellom hoveddel til hybel, denne døren er på nåværende tidspunkt ikke installert.

Hybelen har eget inngangsparti som leder inn til entré og videre inn til kjøkken og stue i åpen løsning. Her har man parkett på gulv, god plass til spiseplass og sitterguppe samt en lys og pen kjøkkeninnredning.

Baderommet er helfliset med varme i gulv. Innredet med vask i seksjon, dusjkabinett og wc samt opplegg for vask/tørk.

Romslig soverom med god garderobeplass, samt innvendig bod innredet som soverom men ikke godkjent til denne bruken.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering: Det registreres stedvis skjevheter i terrassebord, slitte overflater i terrassebord / rekkverk og løse terrassebord på balkong på loft mot Sørøst.

Rekkverket tilfredsstillers krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Anbefalte tiltak: Anbefaler å rette opp skjevheter i terrassebord og feste eller vurdere å bytte løse terrassebord på balkong på loft mot Sørøst.

Yttervegger Oppsummering: Det registreres stedvis svertesopp, slitte overflater, noe råteskader i trekledning / vinskier og kledning ligger stedvis for nært terreng, fare for svelling og råde. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Anbefalte tiltak: Anbefaler å bytte kledning med råteskader, vask / overflatebehandle slitte overflater, kappe kledning som ligger for nært terreng og det bør foretas tiltak for å bedre lufting mellom veggkonstruksjon / kledningen.

Renner og nedløp Oppsummering: TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp. Anbefalte tiltak: En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon Oppsummering: Det registreres svai / nedbøy i takutstikk mot Sør. Anbefalte tiltak: En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Taktekking Oppsummering: Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Anbefalte tiltak: Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i stue leilighet, målt fra kjøkken til vegg mot Nordøst, 10 mm. avvik i stue, målt fra kjøkkendør til vegg mot Sørøst, 10 mm. avvik målt fra vegg mot Nordøst til vegg mot Sørvest, 10 mm. avvik på kjøkken målt fra gangdør til vegg mot Øst, 10 mm. avvik i loftstue målt fra gang til vegg mot Sørøst. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk. Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein Oppsummering: Skorstein er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling og feil kan ikke utelukkes. Anbefalte tiltak: Det er ikke montert ildted. Ved montering bør det gjennomføres tilsyn / feiling og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskeum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap. Det registreres stedvis slittasje i overflater. Anbefalte tiltak overflater og innredning: Anbefaler å vurdere overflatebehandling av slitte overflater.

Kjøkken: Leilighet Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskeum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap. Det registreres

stedvis slitte overflater. Anbefalte tiltak overflater og innredning: Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater.

Toalettrom Oppsummering: TG-2 pga. kun naturlig avtrekk på toalettrom. Anbefalte tiltak: Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Trapp Oppsummering: Trappen mangler håndløper langs veggen. Anbefalte tiltak: Anbefaler å montere håndløper langs veggen.

Avløpsrør Oppsummering: Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger Oppsummering: Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk Oppsummering: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og feil kan ikke utelukkes. Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon Oppsummering: Det registreres manglende ventilasjon på soverom loft mot Sør og persienner er montert helt inntill luftespalter, dette kan medføre dårlig luftutveksling. Anbefalte tiltak: Anbefaler å monterer klaffventil på yttervegg soverom loft mot Sør og vurdere å flytte / bytte persienner for bedre lufting.

Våtrom: Bad Oppsummering av overflater: Det registreres riss / sprekker i flisfuger. Anbefalte tiltak overflater: Anbefaler å fuge sprukne i flisfuger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Grunnmur og fundament Oppsummering: Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntilfylt. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Varmtvannsbereder: Leilighet Oppsummering: Bereder er plassert i hjørneskap på kjøkken uten tilkomst. Anbefalte tiltak: Anbefaler å etablere tilkomst til varmtvannsbereder.

Forhold som har fått TG3:

Drenering Oppsummering: Det registreres stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast og manglende topplst / klemlst. Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Se punkt "rom under terreng" for mer info. Anbefalte tiltak: Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen, oppgradering av drenering med grunnmursplast og topplst / klemlst.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Støttemur Oppsummering: Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak: Rekkverk bør etableres. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Rom under terreng Oppsummering: Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Anbefalte tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Vinduer og dører Oppsummering: Det registreres punktert glass på fremtidig bad på loft, enkelte vindu / dører tar i karm, rustne dørhengsler, råteskader / værslitte vinduskarmer og dører.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at flere vinduer er eller vil punktere. Anbefalte tiltak: Anbefaler å bytte vindu som er punktert, justere vindu / dører som tar i karm, overflatebehandle slitte karmer / dører og bytte vindu / dører med råteskader. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Utstyr på tak Oppsummering: Takvinkelen er 38 grader og det er krav til snøfangere. Anbefalte tiltak: Anbefaler å montere snøfangere på taket. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Våtrom: Vaskerom Oppsummering: TG-3 pga. 10 mm. motfall målt fra gangdør til sluk. Anbefalte tiltak: Anbefaler å flyte gulv med tiltrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt i våtsoner. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Våtrom: Bad leilighet Oppsummering: TG-3 pga. målt fukt i vegg mellom bod / bad. Anbefalte tiltak: Renovering av bad bør sees i sammenheng med punkt "drenering og rom under terreng". Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse/Altibox.

Parkering

God parkering i dobbel garasje samt på egen grunn.

Det er installert elbil-lader i garasje.

Radonmåling

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter

gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Varme i gulv på bad i 1. etasje og i underetasjen, forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 350 000

Kommunale avgifter

Kr 22 968

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 438 826

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 755 305

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 21, bruksnummer 157 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/21/157:

17.04.1989 - Dokumentnr: 3289 - Bestemmelse om gjerde

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT
FRA KOMMUNEN

12.10.1988 - Dokumentnr: 10264 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:21 Bnr:51

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.09.1989.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Dette gjelder bad, soverom og stue i hybelen som nå er godkjent som rom for varig opphold. Denne bruksendringen betinger dør imellom hoveddel til hybel.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.09.1989.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende planer:

PlanID 202201 - Kommuneplan for Sola 2023-2040.

Delareal 577,82m²: Hensynssone H130. Byggeforbud samferdselsobjekt.

PlanID 0153 - Hålandsmarka sør, felt C.

Delareal 577,82m²: Reguleringsform 110 - Boliger.

Det er i kommuneplan 2023-2040 vedtatt utbygging av Kvithei på toppen av Hålandsmarka.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Etter avtale.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

133 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

135 100 (Omkostninger totalt)

151 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 485 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 501 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 503 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 135 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport.

Egenerklæringsskjema.

Grunnkart.

Ledningskart.

Matrikkelkart.

Reguleringsplan m/ bestemmelser.

Kommuneplankart.

Planrapport.

Midlertidig brukstillatelse datert 26.09.1989.

Plan- og fasadetegning av bolig datert 08.02.1989.

Tegninger garasje datert 25.06.1996.

Ferdigattest bruksendring datert 13.05.2025.

Endring av bygningstype datert 16.05.2025.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og markedspakke kr 18.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Svend Tjelta

Leder Sandnes og Sola / Eiendomsmegler MNEF

svend.tjelta@aktiv.no

Tlf: 980 17 222

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, Rådhusgata 3

4306 SANDNES

Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

16.05.2025



Blåknappvegen 31 presenteres av Svend Tjelta /Aktiv Eiendomsmegling.



Blåknappvegen 31 ligger meget fint til på feltet med en stor, solrik og flott opparbeidet hage.



Nydelig berg som preger uteområdet. Berget er av eier opparbeidet over lang tid med blomster og prydbusker, og gir opplevelsen av et naturskjønt uteområde.



Boligen ble utvendig malt i 2024.



Med stor terrasse og flere lune kroer kan man her nyte de fine dagene.



Hagen er inngjerdet mot naboer og mot vei. Meget gode solfrohold på terrassen og i hagen.



Stor terrasse som strekker seg fra sørøst til sørvest med gode solforhold og pen utsikt.



Romslig, asfaltert gårdsrom og dobbel garasje med lagringsloft.



Det er installert elbil-lader i garasje.



I hovedetasjen har man en stor, lys og innbydende stue med gode vindusflater og ny laminat på gulv lagt i 2022.



Gode vinduer ut i tre retninger som gir mye naturlig lys.



Naturlige soner i stuen som gir flere møbleringsmuligheter.



Lyst, pent og innbydende.

Spiseplass i andre enden av stuen med pen utsikt mot Hålandskogen.





Kjøkken/allrom med skyvedør inn til stuen.



Det er lagt ny laminat på gulv på kjøkkenet i 2022.



Stor kjøkkeninnredning med gode arbeidsflater og mye skaplass.



Bad i hovedetasjen med baderomsinnredning installert i ca. 2013.



Et romslig baderom som er helfliset med varme i gulv.



Biinngang/vaskerom med belegg på gulv og utgang til terrassen.



Hovedsoverom med god skaplass og utgang til luftebalkong (soverom 1 av 4 i hoveddel).



Balkong med adkomst fra hovedsoverom.



Opp i 2. etasje har man en lys og luftig loftstue med mønt himling og god takhøyde. Loftstuen er belagt med parkett på gulv, og har god oppbevaringsplass i stedbygde skap og i kneloft.



Soverom 1 av 3 i 2. etasje. Belagt med parkett på gulv og med god plass til seng, garderobe og en pult.



Soverom 2 av 3 i 2. etasje. Belagt med parkett på gulv og med god plass til seng, garderobe og en pult. Utgang til balkong fra dette soverommet.



Soverom 3 av 3 i 2. etasje. Belagt med parkett på gulv og med god plass til seng, garderobe og en pult.

Gjestettoalett ved entré.

Entré/inngangsparti med laminat på gulv og god skyvedørgarderobe. I denne etasjen har man også tre gode boder.





Kjøkken og stue i hybel. Stue/soverom/bad er bruksendret til oppholdsrom, men ikke som en separat hybel. Merk at denne bruksendringen betinger dør fra hoveddel til hybel, denne døren er på nåværende tidspunkt ikke installert.



Gode vindusflater med mye naturlig lys. Stue/soverom/bad er bruksendret til oppholdsrom, men ikke som en separat hybel. Merk at denne bruksendringen betinger dør fra hoveddel til hybel, denne døren er på nåværende tidspunkt ikke installert.

Lys og pen kjøkkeninnredning.

Stue/soverom/bad er bruksendret til oppholdsrom, men ikke som en separat hybel. Merk at denne bruksendringen betinger dør fra hoveddel til hybel, denne døren er på nåværende tidspunkt ikke installert.





Helfiset bad med varme i gulv. Stue/soverom/bad er bruksendret til oppholdsrom, men ikke som en separat hybel. Merk at denne bruksendringen betinger dør fra hoveddel til hybel, denne døren er på nåværende tidspunkt ikke installert.

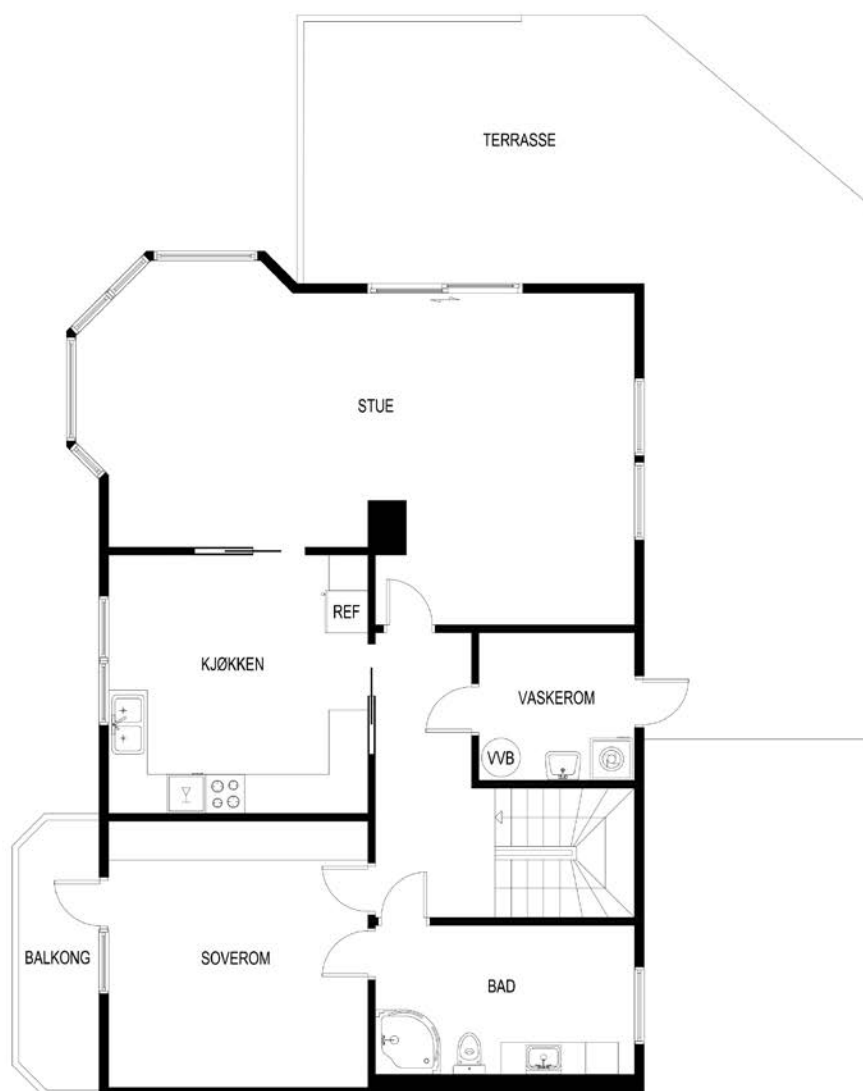


Soverom i hybel. Lys og pen kjøkkeninnredning. Stue/soverom/bad er bruksendret til oppholdsrom, men ikke som en separat hybel. Merk at denne bruksendringen betinger dør fra hoveddel til hybel, denne døren er på nåværende tidspunkt ikke installert.



Bod i hybel. Stue/soverom/bad er bruksendret til oppholdsrom, men ikke som en separat hybel. Merk at denne bruksendringen betinger dør fra hoveddel til hybel, denne døren er på nåværende tidspunkt ikke installert.

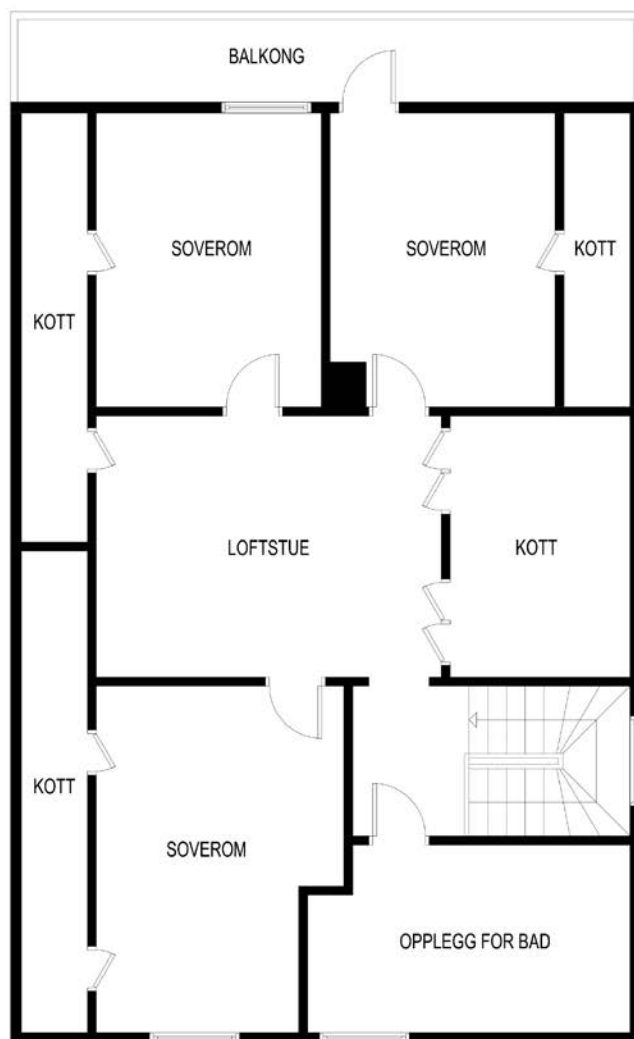
Vedlegg



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

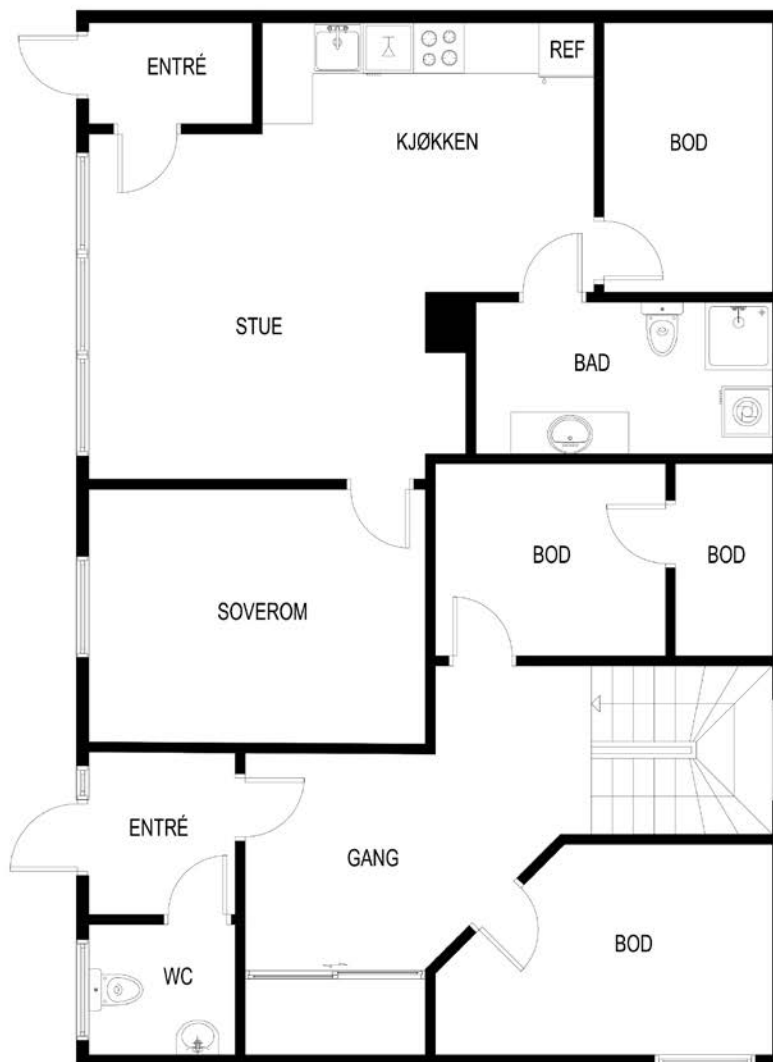
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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

Blåknappvegen 31 4053 RÆGE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1989

BRA: 233 m²

BRA-i: 233 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

17

TG-3

7

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27886>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast og manglende topplist / klemlist.

Dreneringen / fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Se punkt "rom under terreng" for mer info.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen, oppgradering av drenering med grunnmursplast og topplist / klemlist.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass på fremtidig bad på loft, enkelte vindu / dører tar i karm, rustne dørhengsler, råteskader / værslitte vindus karmen og dører.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at flere vinduer er eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte vindu som er punktert, justere vindu / dører som tar i karm, overflatebehandle slitte karmen / dører og bytte vindu / dører med råteskader.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 38 grader og det er krav til snøfangere.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere snøfangere på taket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

TG-3 pga. 10 mm. motfall målt fra gangdør til sluk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å flytte gulv med tiltrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt i våtsoner.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad leilighet

Oppsummering

TG-3 pga. målt fukt i vegg mellom bod / bad.

Anbefalte tiltak

Renovering av bad bør sees i sammenheng med punkt "drenering og rom under terreng"

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis skjevheter i terrassebord, slitte overflater i terrassebord / rekkverk og løse terrassebord på balkong på loft mot Sørøst.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter i terrassebord og feste eller vurdere å bytte løse terrassebord på balkong på loft mot Sørøst.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis svertesopp, slitte overflater, noe råteskader i trekledning / vinsker og kledning ligger stedvis for nært terreng, fare for svelling og råte.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte kledning med råteskader, vask / overflatebehandle slitte overflater, kappe kledning som ligger for nært terreng og det bør foretas tiltak for å bedre lufting mellom veggkonstruksjon / kledningen.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai / nedbøy i takutstikk mot Sør.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i stue leilighet, målt fra kjøkken til vegg mot Nordøst, 10 mm. avvik i stue, målt fra kjøkkendør til vegg mot Sørøst, 10 mm. avvik målt fra vegg mot Nordøst til vegg mot Sørvest, 10 mm. avvik på kjøkken målt fra gangdør til vegg mot Øst, 10 mm. avvik i loftstue målt fra gang til vegg mot Sørøst. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det er ikke montert ildted. Ved montering bør det gjennomføres tilsyn / feiling og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Det registreres stedvis slittasje i overflater.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å vurdere overflatebehandling av slitte overflater.

Kjøkken: Leilighet

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Det registreres stedvis slitte overflater.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater.

Toalettrom

Oppsummering

TG-2 pga. kun naturlig avtrekk på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere håndløper langs veggen.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres manglende ventilasjon på soverom loft mot Sør og persienner er montert helt inntil luftespalter, dette kan medføre dårlig luftutveksling.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å monterer klaffventil på yttervegg soverom loft mot Sør og vurdere å flytte / bytte persienner for bedre lufting.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres riss / sprekker i flisfuger.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å fuge sprukne i flisfuger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntilfylt. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Varmtvannsbereder: Leilighet

Oppsummering

Bereder er plassert i hjørneskap på kjøkken uten tilkomst.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere tilkomst til varmtvannsbereder.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tegning stemmer ikke helt med innredning, det kreves en dør imellom bod i hoveddel og soverom i hybel for at godkjenningen skal gjelde.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.2.2025

Rapportdato
16.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Kristine Myre Pedersen**
Navn: **Bjørn Pedersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal** Telefon: **48422402**
Firma: **Takst Rogaland AS** Epost: **post@takst-rogaland.no**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Blåknappvegen 31, 4053 Ræge**
Kommunenr: **1124** Gårdsnr: **21** Bruksnr: **157** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1989 - I følge Sola kommune**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Hålandsmarka.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdører med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb. og wallbox elbillader montert i garasje.

Oppvarming: Elektriske panelovner, elektrisk gulvvarme i vindfang og bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje i overflater, ufagmessig utført arbeid, uferdig bad på loft, innerdører tar i karm, skyvedør stue / kjøkken mangler styreskinne nede og oppussing må påberges.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasje.

Tiltak etter byggår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1996	Garasje bygget	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	233	233	0	0	67
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	267	233	34	0	67

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	55	55	0	0	5
1. etasje	93	93	0	0	62
Kjeller	85	85	0	0	0
Totalt m²	233	233	0	0	67

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	55	55	0	Trapperom / gang, loftstue, 3 soverom og opplegg til fremtidig bad.	
1. etasje	93	93	0	Gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad og soverom.	
Kjeller	85	65	20	Vindfang, toalettrom og gang. Leilighet: Vindfang, bad, soverom og åpen stue / kjøkken løsning 44 kvm.	Bod Nord 6 kvm. Bod Sør 6 kvm. Bod Vest 2 kvm. Leilighet: bod 6 kvm.
Totalt m²	233	213	20		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	34	0	34	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av areal på loft har ikke målbart areal pga. takhøyde lavere en 190 cm.

6. Hovedrapport

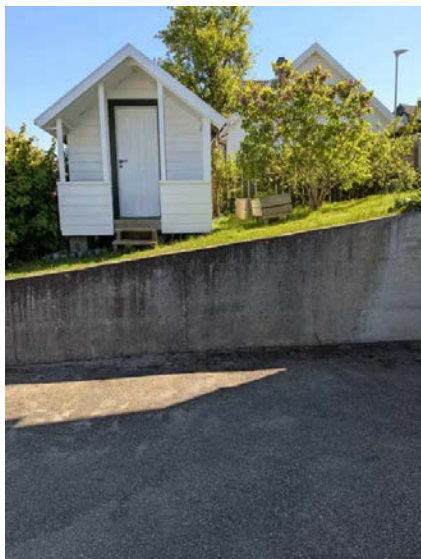
6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det registreres stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast og manglende toppliste / klemliste.	
Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Se punkt "rom under terreng" for mer info.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen, oppgradering av drenering med grunnmursplast og toppliste / klemliste.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntilfylt. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Sørøst vendt balkong på 27 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Sørvest vendt terrasse på 32 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via dør fra vaskerom.	
Sørøst vendt balkong på 5 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra soverom.	
Øst vendt balkong på 3 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres stedvis skjevheter i terrassebord, slitte overflater i terrassebord / rekkverk og løse terrassebord på balkong på loft mot Sørøst.	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp skjevheter i terrassebord og feste eller vurdere å bytte løse terrassebord på balkong på loft mot Sørøst.	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkongdør i stue 1 etg. er byttet, ukjent årstall.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punktert glass på fremtidig bad på loft, enkelte vindu / dører tar i karm, rustne dørhengsler, råteskader / værslitte vindus karm og dører.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at flere vinduer er eller vil punktere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte vindu som er punktert, justere vindu / dører som tar i karm, overflatebehandle slitte karm / dører og bytte vindu / dører med råteskader.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis svertesopp, slitte overflater, noe råteskader i trekledning / vinskier og kledning ligger stedvis for nært terreng, fare for svelling og råte.	
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte kledning med råteskader, vask / overflatebehandle slitte overflater, kappe kledning som ligger for nært terreng og det bør foretas tiltak for å bedre lufting mellom veggkonstruksjon / kledningen.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Loftet er i følge eier innredet i 1997.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai / nedbøy i takutstikk mot Sør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 38 grader og det er krav til snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere snøfangere på taket.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i stue leilighet, målt fra kjøkken til vegg mot Nordøst, 10 mm. avvik i stue, målt fra kjøkkendør til vegg mot Sørøst, 10 mm. avvik målt fra vegg mot Nordøst til vegg mot Sørvest, 10 mm. avvik på kjøkken målt fra gangdør til vegg mot Øst, 10 mm. avvik i loftstue målt fra gang til vegg mot Sørøst. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipe innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Skorstein er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke montert ildsted. Ved montering bør det gjennomføres tilsyn / feiling og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.	
Det registreres stedvis slitasje i overflater.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler å vurdere overflatebehandling av slitte overflater.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Franke avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

6.16 Kjøkken: Leilighet

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Det registreres stedvis slitte overflater.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Tegning stemmer ikke helt med innredning, det kreves en dør mellom bod i hoveddel og soverom i hybel for at godkjenningen skal gjelde.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
TG-2 pga. kun naturlig avtrekk på toalettrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere håndløper langs veggen.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elbillader i garasje er montert, strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2023 og 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.24 Varmtvannsbereder: Leilighet

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Bereder er plassert i hjørneskap på kjøkken uten tilkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere tilkomst til varmtvannsbereder.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilerings via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på vaskerom og bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det registreres manglende ventilasjon på soverom loft mot Sør og persienner er montert helt inntil luftespalter, dette kan medføre dårlig luftutveksling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å monterer klaffventil på yttervegg soverom loft mot Sør og vurdere å flytte / bytte persienner for bedre lufting.	

6.26 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er det byttet baderomsmøbler og dusjkabinett i ca. 2013.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres riss / sprekker i flisfuger.	
Anbefalte tiltak overflater	
Anbefaler å fuge sprukne i flisfuger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Våtrom: Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

TG-3 pga. 10 mm. motfall målt fra gangdør til sluk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å flyte gulv med tiltrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt i våtsoner.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.28 Våtrom: Bad leilighet



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

TG-3 pga. målt fukt i vegg mellom bod / bad.

Anbefalte tiltak

Renovering av bad bør sees i sammenheng med punkt "drenering og rom under terreng"

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.29 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250003	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Kristine Myre Pedersen	Bjørn Pedersen
Gateadresse	
Blåknappvegen 31	
Poststed	Postnr
RÆGE	4053
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1412250003

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Sola Elektro for å legge opp kontakt og sette inn lampe på baderom. Thomas Stangeland for montering av rør og oppkobling av dusjkabinett og servant. Sjekk av utført arbeid
Arbeid utført av	Sola Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bad ble pusset opp i 2013
-------------	---------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble lagt opp strøm i 3.etg sommeren 1997.
Arbeid utført av	Sola Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll av Villavent i henhold til krav.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	El-lader montert i garasjen.
-------------	------------------------------

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250003

Tilleggs kommentar

Takstmann har påpekt i tilstandsrapport behov for drenering/fukt. Godkjenning av bruksending betinger dør mellom bod i kjeller og soverom i hybel.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250003

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Kristine Myre Pedersen	ef32da4f7682871c6bed2 ed117b4e732ae5584ab	16.05.2025 07:14:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Pedersen	d818d6792b1188421ffe6e b9a0603165c695d404	16.05.2025 07:15:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250003

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Grunnkart

Adresse: Blåknappvegen 31, 4053 RÆGE

Gnr/Bnr: 21/157/0/0

Dato: 2025-02-19

Målestokk: 1:1,000

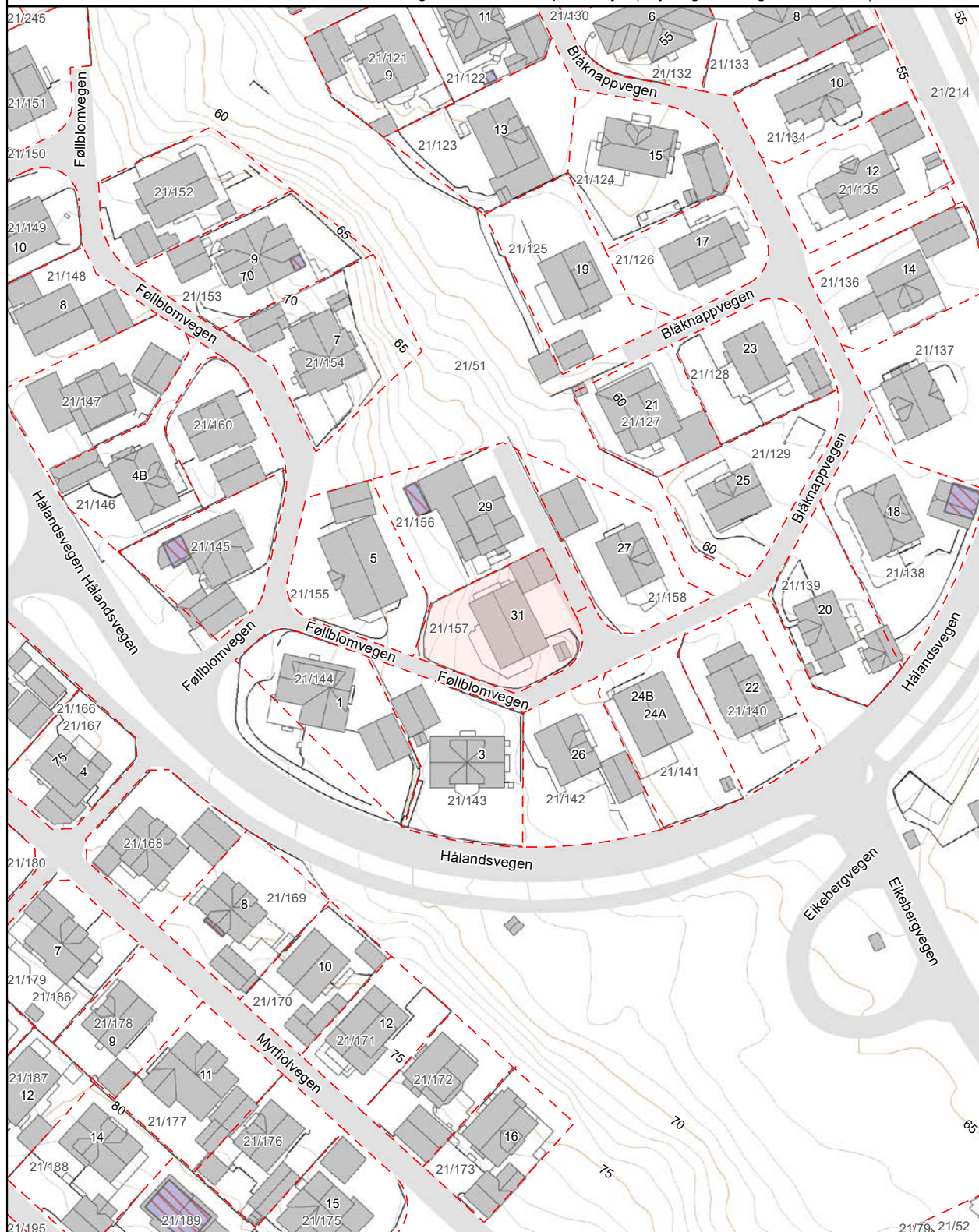
Sola
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Vann- og avløpskart

Adresse: Blåknappvegen 31, 4053 RÆGE

Gnr/Bnr: 21/157/0/0

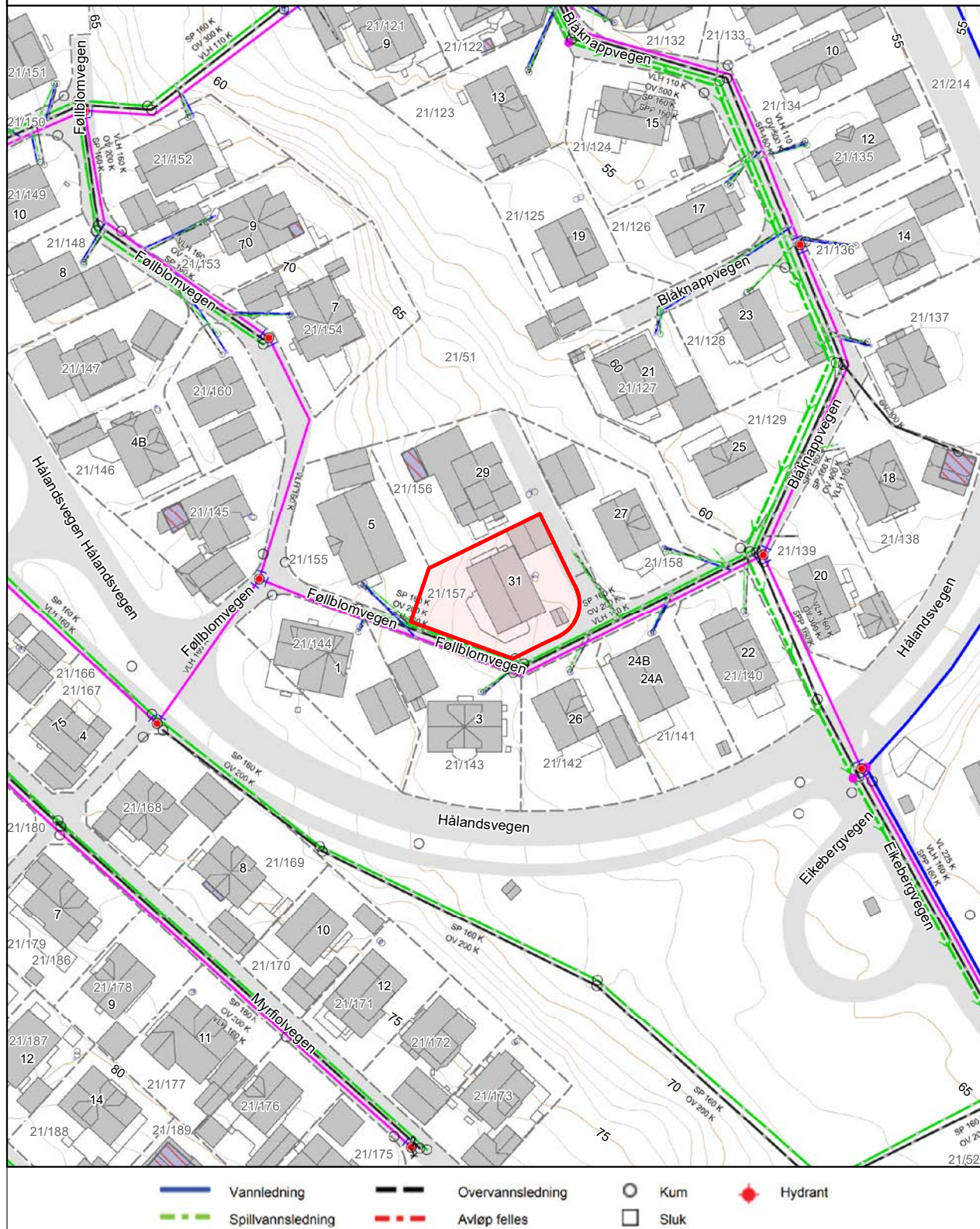
Dato: 2025-02-19

Målestokk: 1:1,000

Sola
kommune



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



Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

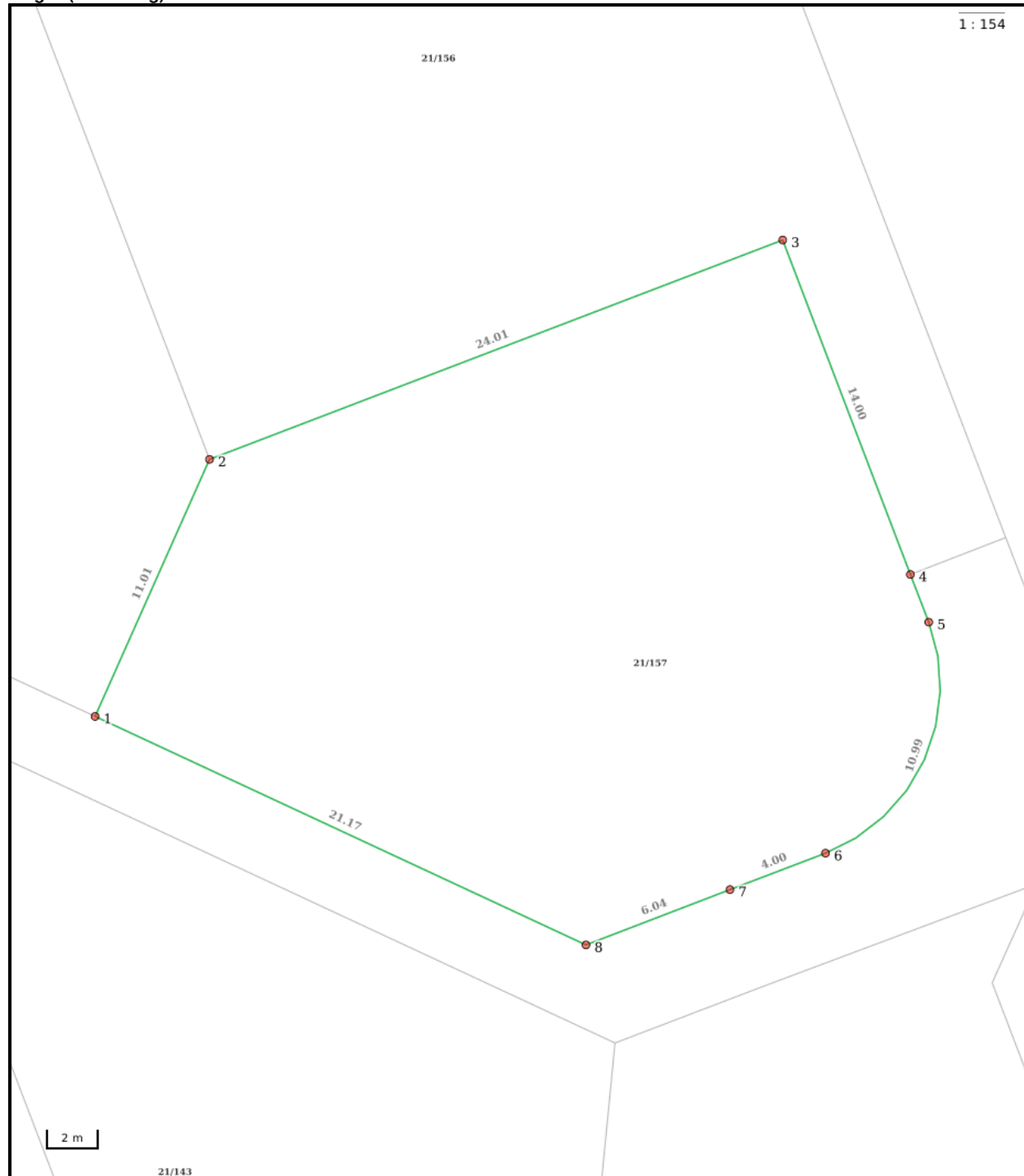
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | |
|------------|
| — Vannkant |
| — Veikant |

- | |
|--------------------------|
| Fiktiv / Teigdeler |
| Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Blåknappvegen 31, 4053 RÆGE

Gnr/Bnr: 21/157/0/0

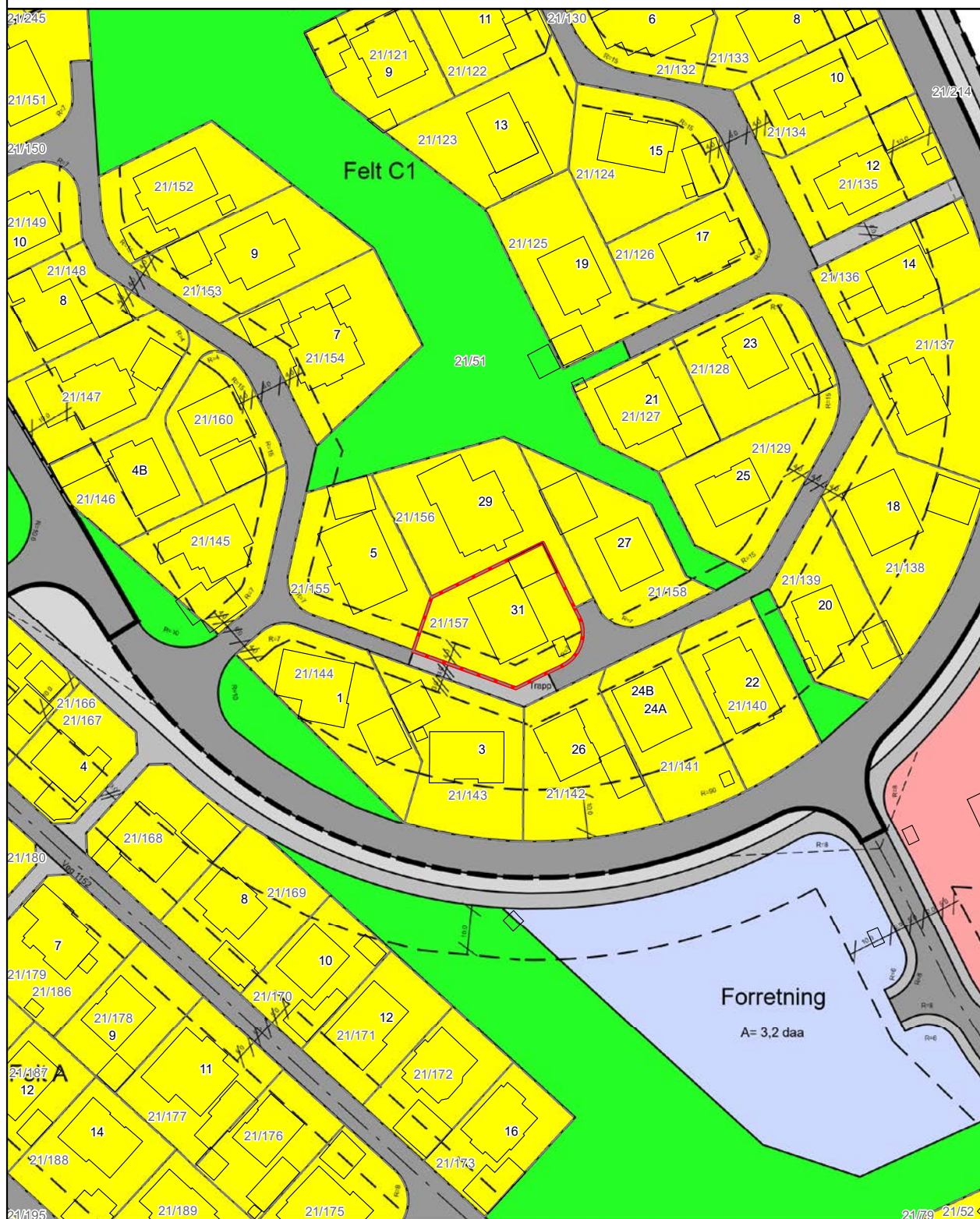
Dato: 2025-02-19

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0153

Ikrafttredelsesdato: 25.2.1988

Sola
kommune



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihege	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

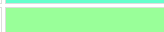
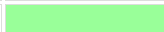
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur

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

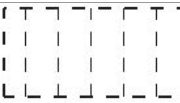
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skjutfelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

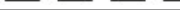
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål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

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

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

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

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

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

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

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

	BYGGEOMRÅDER
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garasjer i boligområder
	Områder for forretning
	Områder for kontor
	Områder for industri / lager
	Områder for fritidsbebyggelse
	Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrative bygg
	Område for særskilt angitt allmennnyttig formål
	Allmennytig barnehage
	Allmennytig undervisning (skole, universitet mv.)
	Allmennytig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Allmennytig kirke
	Allmennytig forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Allmennytig administrasjon
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Beverting
	Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjoner
	Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

	LANDBRUKSOMRÅDER
	Område for jord- og skogbruk
	Område for reindrift
	Område for gartneri
	Område for parselhager
	Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
	Kjørevei
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang- / sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg

Gatetun

	Torg
	Rasteplass
	Parkeringsplass
	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
	Bussterminal
	Bussholdeplass
	Drosjeholdeplass
	Jernbane
	Sporvei / forstadsbane
	Flyplass med administrasjonsbygninger
	Flyplass / taxebane
	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipsteid
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

	FRIOMRÅDER
	Park
	Turveg
	Skiløype
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Regattabane
	Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

	FAREOMRÅDER
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Skytebane
	Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
	Område med rasfare
	Område med flomfare
	Område med særskilt angitt annen fare

SPELLOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

	SPELLOMRÅDER
	Privat vei
	Parkbelte i industristrøk

	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Iddetsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåtanlegg (land)
	Privat småbåtanlegg (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Drikkevannsmagasin
	Vann- og avlopsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
	Fiskebruk
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
	Friluftssone ved vei
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Grunnvannsmagasin
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernrområde (på land)
	Naturvernrområde i sjø og vassdrag
	Klimavernezone
	Bevaringsområde for bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Område for steinbrudd og masseuttak
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Område for reindrift
	Pelsdyranlegg
	Handelsgartneri
	Område for særskilt anlegg
	Taubane
	Fornøyelsespark
	Vindkraft
	Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

	FELLESOMRÅDER
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntareal
	Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNØYSESONOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

	FORNØYSESONOMRÅDER
---	--------------------

KOMBINERTE FORMÅL

	KOMBINERTE FORMÅL
	Bolig / Forretning
	Bolig / Forretning / Kontor
	Bolig / Kontor
	Bolig / Offentlig
	Forretning / Kontor
	Forretning / Kontor / Industri
	Forretning / Industri
	Forretning / Kontor / Offentlig
	Forretning / Offentlig
	Kontor / Industri
	Kontor / Offentlig
	Kontor/Bensinstasjon
	Offentlig / Allmennytig
	Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
	Annet kombinert formål
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde
	Uhyansert formål

Begrensninger grense

	Reguleringsplan faregrense
	Reguleringsplan restriksjonsgrense
	Reguleringsplan bevaringsgrense
	Reguleringsplan fornøyesegrense
	Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

	500 - Fareområde
	510 - Høyspenningsanlegg
	520 - Skytebane
	530 - Ildsfarlig opplag ol
	540 - Rasfare
	550 - Flomfare
	590 - Særskilt angitt fare
	640 - Friluftssone
	641 - Restriksjonsområde flyplass
	645 - Grunnvannsmagasin
	646 - Nedslagsfelt for drikkevann
	660 - Bevaringsområder
	661 - Bevaring av bygninger
	662 - Bevaring av anlegg
	663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
	800 - Fornøyesområder
	991 - Formålsrekkefølge
	992 - Midlertidig trafikkområde

Detaljregulering for Hålandsmarka sør

PlanID 0153

Saksnummer

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist innenfor reguleringsgrensen.

Området reguleres til følgende formål:

BOLIGBEBYGGELSE

OFFENTLIG BEBYGGELSE (Grendehus, barnehage)

FORRETNINGSBEBYGGELSE

TRAFIKKOMRADE

FRIOMRADE

FELLES PRIVAT ATKOMSTVEG FOR FLERE EIENDOMMER

§1 BOLIGBEBYGGELSE

- a) I område A,B og C kan det oppføres frittliggende boliger i inntil to etasjer med tilhørende anlegg, så som garasjer, uthus m.v. Bebyggelsen skal, så langt mulig, plasseres som vist på plankartet. Møneretningen skal legges i husets lengderetning. Boligbygg kan oppføres med brutto grunnflate inntil 1/4 av tomtens nettoareal, eksklusiv garasje.

Område C kan ikke utbygges før det foreligger tomtedelingsplan som viser husplassering, tomtegrenser, byggegrenser og interne veger, parkeringsplasser og friarealer m.v. Tomtedelingsplanen skal godkjennes av bygningsrådet.

- b) Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m i felt B og ikke over 4,5 m i felt A, C1 og C2 målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 m i felt B og ikke over 8,0 m i felt A, C1 og C2 målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Takoppbygg tillates bare i 50% av takflatens lengderetning. Større takoppbygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende

fratakoppbyggets gesims.

- c) Garasje inklusiv eventuell bod, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m².

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres sammen med dette.

For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass på egen grunn.

Bygningsrådet kan tillate at garasje og boder oppføres med takutstikk inntil 1,0 m fra regulert gatekant på kommunale og private veier, dersom det etableres friskt i en høyde av 0,5 m over vegnivå mellom garasje og vegkant og i en sone målt 15 m foran garasjeport langs vegen og 5 m inn i avkjørsel målt ved garasjeport. Garasje skal i slike tilfeller ikke bygges med garasjeport ut mot gate.

Garasje og boder kan plasseres med vegg i nabogrense selv om de oppføres som tilbygg til bolighuset og forøvrig innenfor rammen av byggeforskriftene.

Dersom det etableres hybel/leilighet i tillegg til hovedleilighet i et bolighus, skal det avsettes plass for dobbel garasje pluss 1 biloppstillingsplass, alternativt 2 biloppstillingsplasser pluss garasje.

- d) Boligene skal gis adgang til det underordnede ledd i vegsystemet. Til hovedsamleveg skal det bare etableres avkjørslet der dette er vist på plankartet. Forøvrig skal hovedsamlevegen være fasadefri.

§2 FORRETNINGS- OG KONTORBEBYGGELSE

- a) I området kan det oppføres forretningsbebyggelse i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal maksimum være 0,35.
- b) Bestemmelser om gesims- og mønehøyder og takoppbygg gjelder som for boligbebyggelse. (§1b)
- c) Det kan tillates etablert leilighet/bolig i forretningsbyggets

2. etasje. Forøvrig tillates ikke boliger.

- d) Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan for hele området godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningens plassering, etasje, høyde, takform
- eksisterende og fremtidig terreng
- parkeringsplasser
- interne gangveger/-stier/trapper
- lekeareal
- areal/område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- Eventuelle forstøtningsmurer

- e) Materialbruk og utforming av forstøtningsmurer, skilt, reklameoppsett må godkjennes av bygningsrådet.

Den ubebygde del av tomta tillates ikke nyttet til lagring. Den ubebygde del av tomta skal opparbeides på en parkmessig og tiltalende måte.

Forretningen skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² gulvflate samt nødvendig plass for av- og pålessing av varer etter bygningsrådets skjønn.

Parkeringsplassen m.v. skal etableres samtidig med utbyggingen av forretningstomten. Bygningsrådet kan skjerpe eller lempe på disse krav, dersom spesielle forhold tilsier det.

- f) Forretningsarealet tillates ikke inngjerdet. Forretningen skal anlegges med inngangsfasader mot det underordnede ledd i vegsystemet.

§3 OFFENTLIG BEBYGGELSE

- a) I området kan det oppføres bygg i inntil 2 etasjer.
- b) Bygningsrådet skal godkjenne bygningens plassering, utforming, takvinkel og takform.

Utnyttelsesgraden skal godkjennes av bygningsrådet, men skal ikke overstige $u=0,35$.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon

- c) Bestemmelser om gesims- og mønehøyder og takoppbygg gjelder som for boligbebyggelse (§1b).
- d) De ubebygde deler av området skal opparbeides på en parkmessig og tiltalende måte. Det skal avsettes og opparbeides nødvendig parkeringsareal på egen tomt og/eller i tomtens nærhet, etter bygningsrådet skjønn.

§4 FRIOMRÅDER

Friområdet skal nyttes til sport og lek. Der friarealer grenser opp til jordbruksarealer kan det oppsettes gjerde etter planer godkjent av bygningsrådet.

Trafokiosker tillates plassert i friarealer etter planer godkjent av bygningsrådet.

§5 TRAFIKKOMRÅDER

- a) Innenfor de på planen viste frisiktsoner skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over de tilstøtende vegers høyde. Innenfor sonene tillates det ikke beplantning e.l. som kan hindre sikten.
- b) I de regulerte boligområder skal det etableres fartsgrensesoner med maksimum 30 km/t. Plan for eventuelle fartsdempende tiltak skal utarbeides før de regulerte gater opparbeides i h.t. denne reguleringsplan.
- c) Atkomst til de respektive eiendommer skal etableres til det underordnede ledd i vegsystemet dersom eiendommen grenser opp til offentlig veg på flere sider. Hovedsamleveg (veg nr. 1150) skal være fasadefri.
- d) Der innregulerte gangveger munner ut i offentlig kjøreveg, skal det oppsettes bøylearrangement for å hindre uønsket kjøring med motorkjøretøyer.

§6 FELLESBESTEMMELSER

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling og skal opparbeides parkmessig.

Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet. De tillates plassert i alle områder for bebyggelsesformål.

Ved utarbeiding av bebyggelses- og tomtedelingsplan for felt C skal det tilrettelegges for tilfredstillende lebeplantning.

Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatsrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kommuneplan

Adresse: Blåknappvegen 31, 4053 RÆGE

Gnr/Bnr: 21/157/0/0

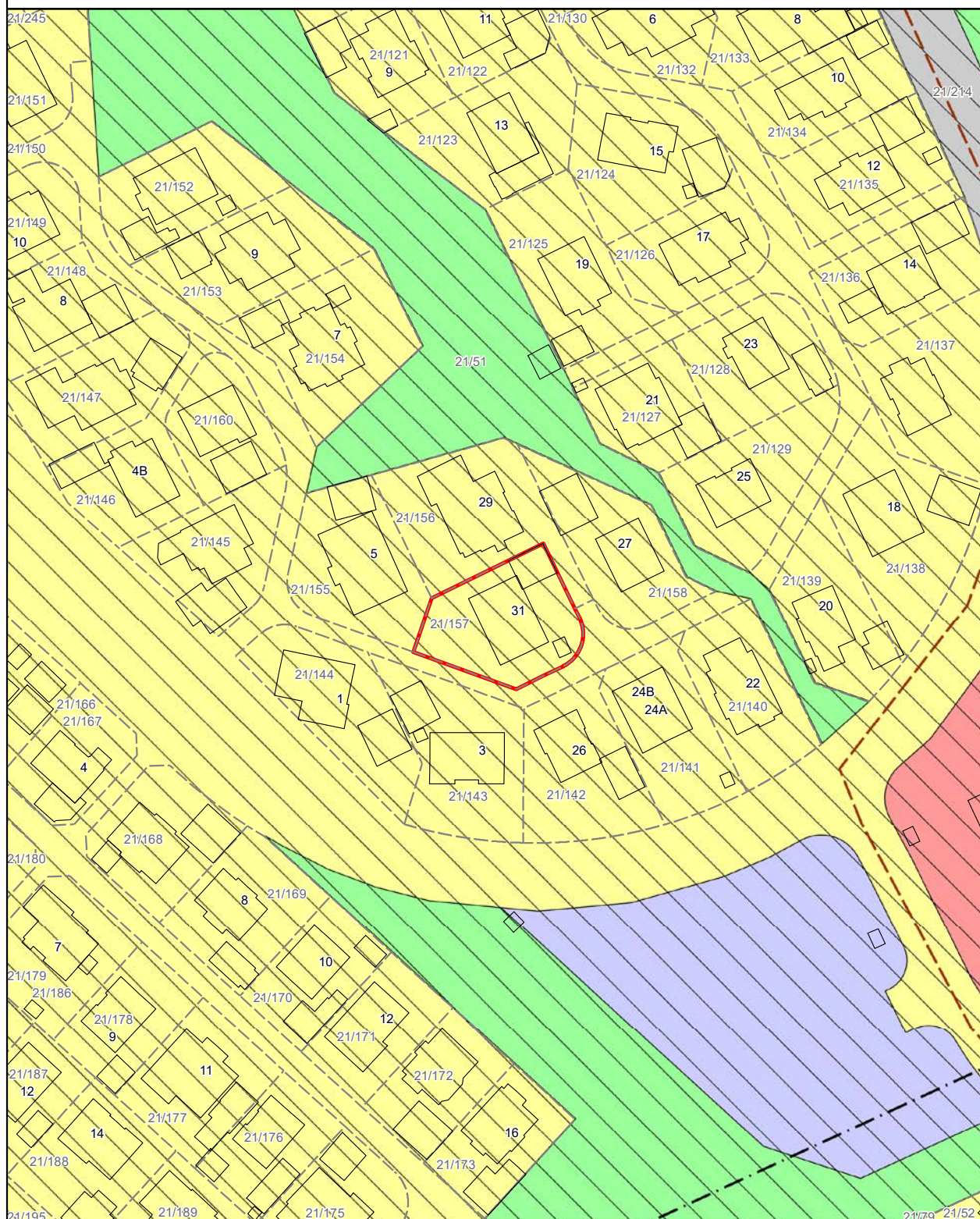
Dato: 2025-02-19

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201

Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

Sola
kommune





Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	Gårdsnr	21	Bruksnr	157	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner over bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under bakken

Kommunedelplaner

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser 202201.pdf
Delarealer	
Areal	577.82 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal	577.82 kvm
Omravn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0153
Navn	Hålandsmarka sør, felt C
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/25/1988 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0153.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei
Areal	577.8 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

(Kommune)

Sola

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Bygg-Service A/S

Byggherre (navn, adresse)

Jan Ole Reke
Bråknapperen 31
4053 Røge

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Hålandsmarka, felt C

Gnr.

21

Bnr.

157

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres søknad	Dato 9.2.89		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	boligbygg		
Behandling/vedtak	deligasspissale	Vedtak dato 14.3.89	Saksnr. 57/89
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:		
	☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:		
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført Det må monteres høyvarslere Trapp skal ha håndføringslist på begge sider. Terrasse- og væskeromsdør må sikres Dette arbeidet må være fullført innen:			

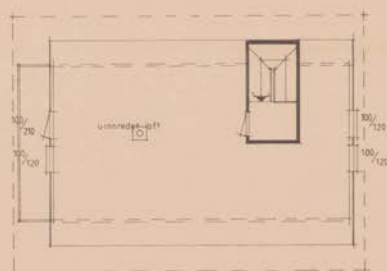
UNDERSKRIFT

TEKNISK ETAT

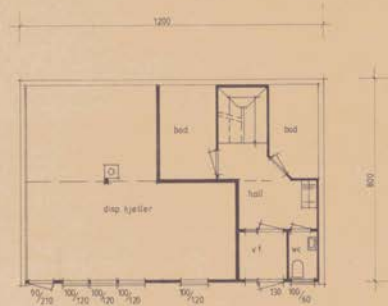
Sted	Sola	Dato	26.9.89	Sign. / Stempel	Elisabet Meis
KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn	Henrik Meeland, Bygg-Service A/S		
	☐ andre	Navn			
		Navn			
		Navn			



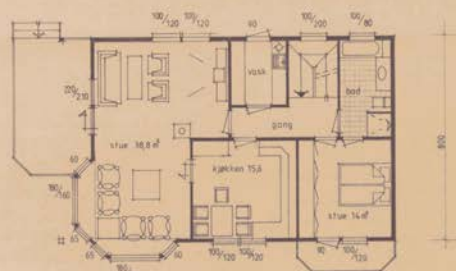
SNITT



LOFTPLAN



KJELLER 59 m²



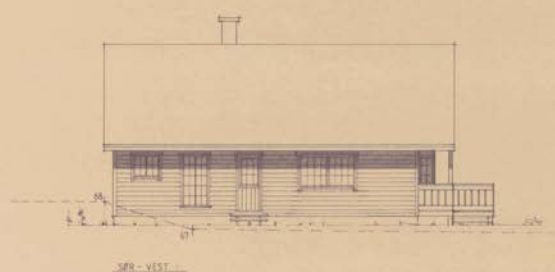
HØVEDPLAN 99 m²

Teknisk skit
Sala
- 8 FEB. 1989
K. nr. 1. nr.

REG. NR.	HUS TYPE	TEGN. NR.	BYGGERIET	TEGN.
	ENEBOLIG		JAN. OVE. REKE	010249 T. 1
		MÅL	BYGGEPLANS	REV. 07/02/89 1. nr.
		1:100	BLAD	
			HÅLANDSHARKA, FELT C, TOMT 157	

Service
FENDIGHUS - ENTREPRENDRIFIRMA
TELEFON (045) 82 12 84 - 4000 BOLA

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjens 100 mm.
Dansk Scanning AS



TOPP. GRUNNPLAN 61 - 61.5

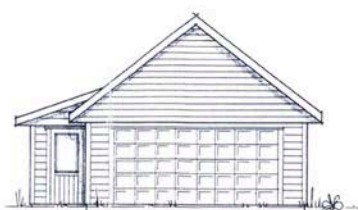
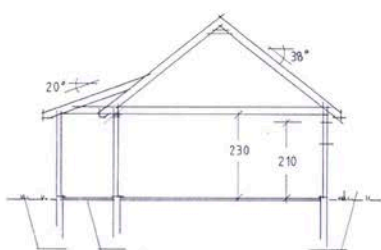
Teknisk utval
Sola
- 8 FEB. 1989
X.no X.no

REG. NR.	MURTYPE	TEGN. NR.	BYGGHERR	TEGN.
	ENEBOLIG		JAN ØVE REKE	010289
		MÅL	BYGGKLOSS	REV.
		1:100	BLAD	
			HÅLANDSHARCA, FELT C, TOMT 157	

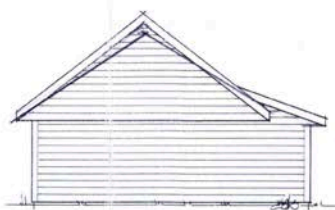
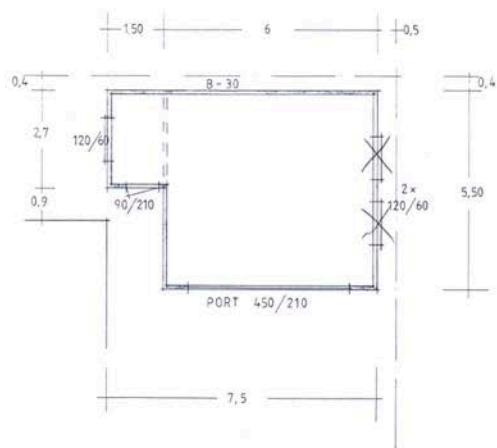
BYGGService
FERNIGUS - ENTREPRENØRFIRMA
TELEFON (041) 88 10 84 - 8088 SOLA

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
Dansk Scanning AS

Eier av gnr 21 nr 142 festerh Rødt



FASADER



Høyden reduseres
med 30cm i.h.t.
betingelser for bygghattelse
Skar. 25.06.96
Jan Ove Reke



JAN OVE REKE	BLÅKNAPPV. 31
BR GR FL 37m²	4053 REGE
	GARASJE 21/157
TEGN. 310594 G.M.P.	



Tlf: 51 65 10 44 4050 SOLA

 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: 25/1159		
Ansvarlig søker:		Tiltakshaver: Bjørn Pedersen Blåknappvegen 31 4053 RÆGE		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse : Blåknappvegen 31		Gårdsnr.: 21	Bruksnr.: 157	Festenr.:
Seksjonsnr.:				
Tiltakets/byggets art Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.				
Vedtaksdato: 13.05.2025	Saksnummer: 25/1159			
Dato for søknad om ferdigattest:		31.03.2025		
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.				
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 13.05.2025	Underskrift Øyvind Bjørke <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

Bjørn Pedersen
Blåknappvegen 31
4053 RÆGE

Dato:
16.05.2025

Vår ref.:
25/1159

Journalpostid.:
6

Deres ref.:

Saksbehandler:
Anita Harveland

Endring av bygningstype i eiendomsregisteret - gnr.21 bnr.157 - Blåknappvegen 31

I forbindelse med søknad om bruksendring har vi oppdaget at boligen din er registrert med en leilighet i underetasjen i eiendomsregisteret, til tross for at denne ikke er godkjent. Dette blir nå rettet.

Bygningen er for tiden registrert som «112 – Enebolig med hybel/sokkelleilighet». De sist godkjente bygningstegningene viser imidlertid ikke noen egen boenhet, og registreringen stemmer derfor ikke med det som er godkjent. Bygningstypen vil derfor bli endret til «111 – Enebolig» i matrikkelen. Når endringen er oppdatert i matrikkelen, vil Kommunalteknikk forholde seg til den korrigerte bygningstypen.

Vi anser med dette saken som avsluttet fra vår side.

Med hilsen

Anita Harveland
rådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Vann og avløp

Postboks 99

4097

SOLA



Postadresse: Pb 99, 4097 Sola
Besøksadresse: Rådhusvegen 21, 4050 Sola
E-post: epost@sola.kommune.no

Telefon: 51 65 33 00
Org.nr. 948 24 3113

Nabolagsprofil

Blåknappvegen 31 - Nabolaget Hålandsmarka - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hålandsmarka Linje 41, 58, N86	2 min 0.1 km
Stavanger Sola	12 min
Skeiane stasjon Linje L5	18 min 12.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 20 km

Skoler

Håland skole (nedlegges 2025) (1-7 kl.) 129 elever, 11 klasser	14 min 1.3 km
Dysjaland skule (1-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	5 min 2.8 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	17 min 9.9 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	17 min 11.7 km

«Fredelig nabolag med masse barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

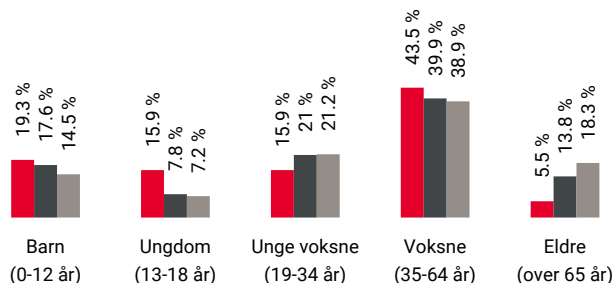
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hålandsmarka	1 082	398
Sola kommune	27 568	11 704
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hålandsmarkå barnehage (1-5 år) 79 barn	2 min 0.1 km
Høgeholen barnehage (1-5 år) 36 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Tjelta Post i butikk, PostNord	21 min 2 km
Coop Marked Voll PostNord	10 min 7.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

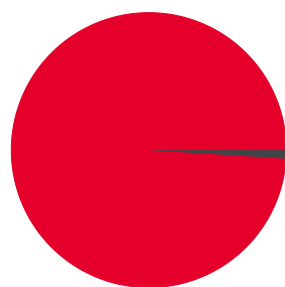
⚽ Hålandsmarka ballbinge 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Håland skule ballbinge 13 min 🚶
Ballspill 1.2 km

🚴 Sport 4 you (Stangeland Arena) 16 min 🚶

🚴 SATS Trim Towers 14 min 🚶

Boligmasse



■ 99% enebolig
■ 1% annet

«Godt naboskap, flott natur, stille og rolig, landlig men samtidig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Jærhagen

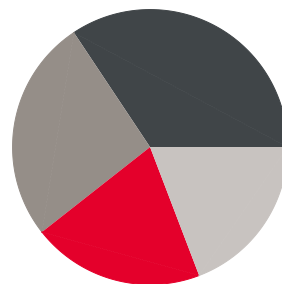
15 min 🚗



Sola apotek

12 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 26% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



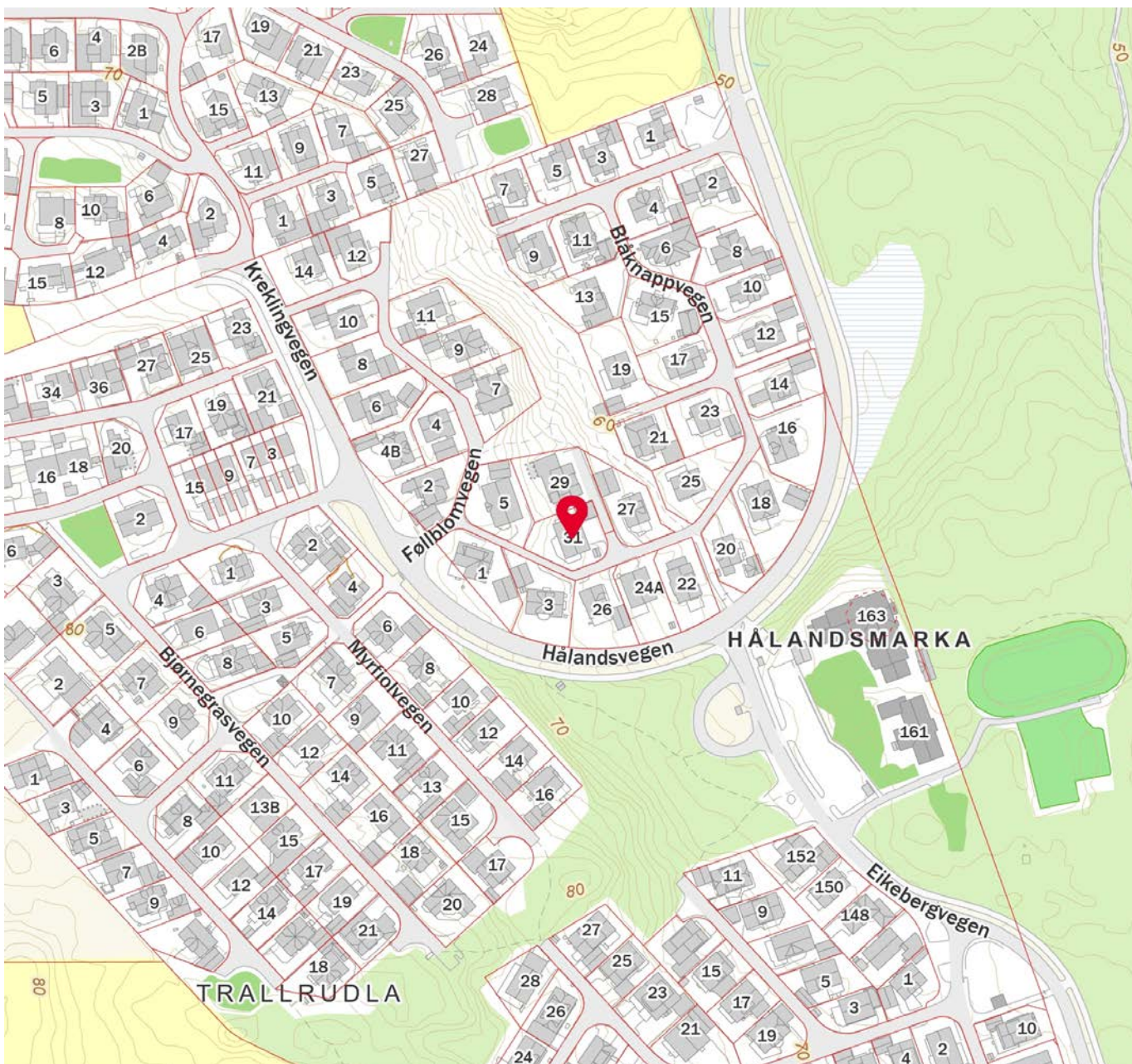
0%

44%

■ Hålandsmarka
■ Sola kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Blåknappvegen 31
4053 RÆGE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Svend Tjelta

Telefon: 980 17 222
E-post: svend.tjelta@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre