

Granvegen 8A



Velkommen til

Granvegen 8A



Salgsoppgaven produsert 28. august 2025

Skadberg

Innbydende enderekkehus med god standard | Store uteplasser og hagestue | 2 soverom og 2 stuer | Parkering med lader like utenfor

Prisantydning	3 990 000,-
Omkostninger	101 100,-
Totalpris	4 091 100,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2005
Ansvarlig megler	Thea Edland
Telefon	905 85 010
E-post	t.edland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Granvegen 8A - et enderekkehus over to plan med solrik beliggenhet innerst i blindvei.

- Her har man ekstra stor vestvendt terrasse i tillegg til en koselig hagestue (ikke godkjent), og parkering med lader like utenfor. Det er sentral beliggenhet med kort gangavstand til både buss, butikk, skoler og barnehager, i tillegg til en rekke fritidsaktiviteter i nærområdet. Her bor man barnevennlig til med flere lekeplasser på feltet, samt kort vei til sentrum.

- Det er en praktisk planløsning med flott inngangsparti og sportsbod, samt trapp ned til hovedterrassen langs husveggen. Man har ekstra takhøyde på hele 3,42 meter i stuen, samt store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Ellers er det både varmepumpe, fjernvarme og fiber.

- Boligen er klar for snarlig overtagelse.

Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	86 kvm
TBA:	14 kvm

Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Stue, soverom og bad.
BRA-e: 7 kvm. Hagestue/bod
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, soverom og bod.
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 42 kvm.

Granvegen 8a





Plantegningen er en illustrasjon. Avvik kan forekomme.
Selger/megler fraskriver seg ansvaret for feil ved plantegningen.









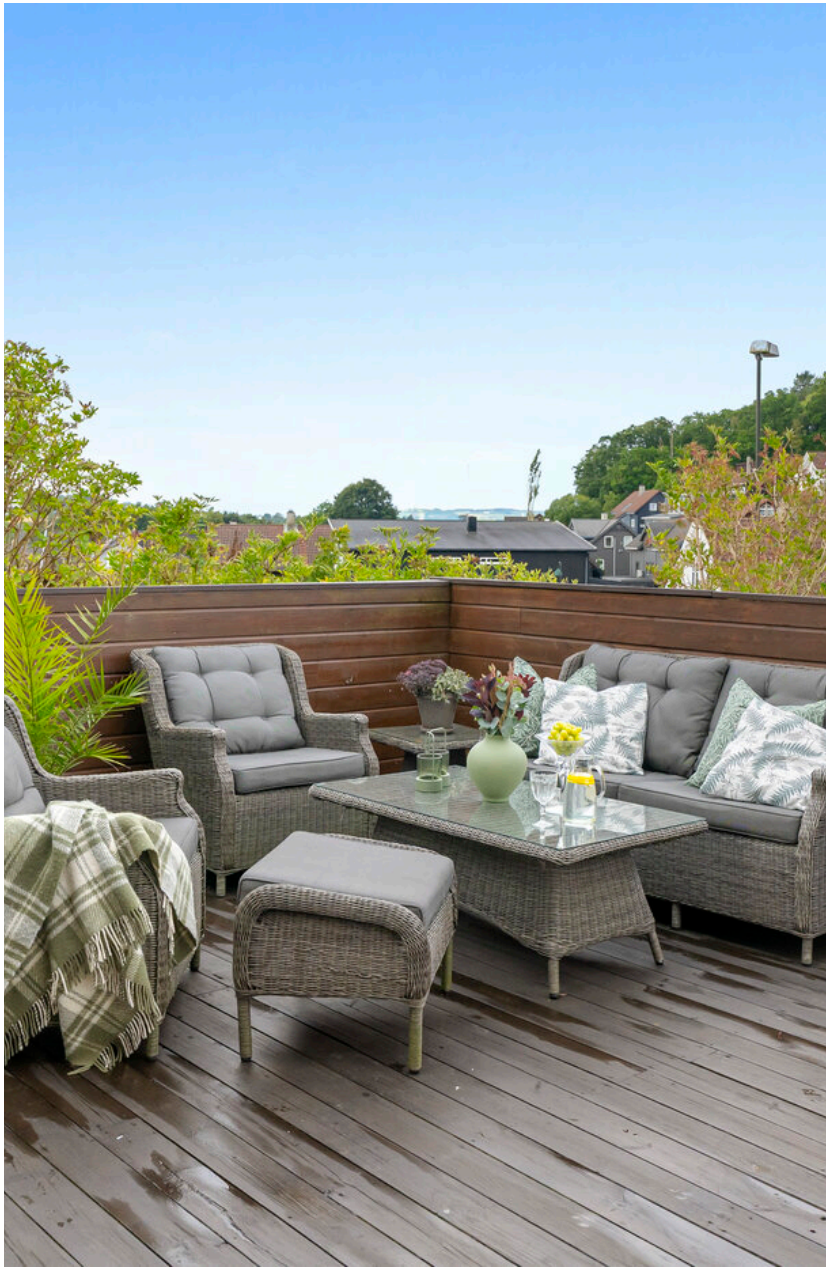









LG
Direct Drive 7kg
MOTION DD
A+++
-30%

















Informasjon

Granvegen 8A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0172/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Granvegen 8A, 4051 SOLA
Gnr 32, bnr 810, snr 1 (ideell andel 1/1) i Sola kommune

Selgere
Jakob Schawland
Marianne Schawland

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 105 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Stue, soverom og bad.
BRA-e: 7 kvm. Hagestue/bod
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, soverom og bod.
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 42 kvm.

Solforhold

Gode solforhold fra morgen til kveld. To uteplasser hvor man kan flytte seg etter solen.

Innhold

Boligen går over to plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken og soverom.
Underetasje: Stue, soverom og bad.

Det er også hagestue/bod på terrassen, samt bod ved inngangspartiet.

Standard

Flott og velholdt enderekkehus med sentral og barnevennlig beliggenhet på Skadberg. Boligen ligger innerst i blindvei med parkeringsplass med elbillader like utenfor, sportsbod ved inngangspartiet og utvidet terrasse med hagestue.

Vel inne i boligen legger man merke til den gode takhøyden og de store vindusflatene som slipper inn mye naturlig lys. I stuen måler takhøyden hele 3,42 meter. Boligen går over to plan med stue og kjøkken i hovedetasjen i tillegg til soverom og entré. Det er åpen stue/kjøkken-løsning med plass til både spisebord og sofagruppe. Kjøkkenet er av god størrelse med mye lagringsplass både i skap og på benk.

I underetasjen har man en ekstra stue som i dag brukes som TV-stue. Dette er et ypperlig rom til når man skal ha filmkveld, hjemmekontor, eller det er flere som har besøk. Det er også montert en skyvedørsgarderobe i stuen til oppheng av klær. Man har også adkomst til bad og hovedsoverommet fra TV-stuen.

Badet er helfliset i beige toner med dusjhjørne med glassdører, servant med speilskap, høyskap, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til både dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og kommode. Rommet er lysmalt med store vindusflater og har adkomst til den store terrassen.

Det er terrasse på begge sider av boligen, og disse er sammenkoplet med utvendig trapp. Her kan man flytte seg etter både vær og vind. På hovedterrassen er det god plass til både sittegruppe, spisebord, grill og annet ønskelig møblement. Her kan man nyte gode solforhold og utsikt over nærområdet. Man har i tillegg en hagestue som er ypperlig til de seneste sommerkveldene, eller som ekstra oppbevaringsplass.

Parkering

Parkering med elbillader på fast plass like utenfor boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved

eiendommen? Ja. Beskriv: Bod ved terrasse er ikke byggegodkjent

Bygningssakkyndig

Aleksander Vågen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enderekkehus oppført i 2005 i Sola kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er pulttak i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 1 våtrom, 2 soverom og flere boder. Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er noe slitt kledning - spesielt synlig på siden av boligen.
- Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er utvendig slitasje i treverket på vinduene.
- Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er noe løst. Det er noe sig i terrassen.
- Utvendig > Utvendige trapper: Trappen mangler håndløper på boligsiden, iht. regelverk.
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er avvik: Det er tatt hull fra stuen og ut mot terreng. Her er det registrert 17,2 vekt% i treverket. Det er også registrert dampsperre ut mot terreng.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper, da det er krav til håndløper på begge sider i trappen.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er ufagmessig etablering/montering av strøm til utebodene. På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, ovennevnte mangler, manglende samsvarserklæringer og at anlegget er 20 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ved en vannlekkasje eller vannsøl utenfor dusjsonen, vil vann renne ut i boligen, da dusjkanten er høyere enn membranoppbretten. Det er lite fall på gulvet iht. krav.
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2: Stuen i underetasjen har ventilering via åpning av vindu. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Innbo og løsøre

Det er ikke integrerte hvitevarer i boligen.

Mulig å kjøpe med 1 år gammel komfyr for kr. 4.000,-.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tre svarte hyller i stue i underetasje
- Hylle på gang
- Hylle på barnerom

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen er oppvarmet via strøm, varmepumpe og vannbåren varme. Det er varmekabler på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på ca. 100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 9 180,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann og avløp, samt renovasjon.
Faktura for kommunale avgifter utgjorde kr. 765,- 22.08.2025.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift

Kr 1 100,- pr. år
Boligen er en del av Skadberg Vel.

Andre utgifter

- Bygningsforsikring
- Alarm
- Kabel-tv/internett
- Skadberg Velforening, ca. kr. 1100,- i året.
- Innbo- og løsøreforsikring
- Strøm

Listen er ikke uttømmende.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 984 554,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 938 214,- pr. 2025
Tallet er ifølge Skatteetatens ligningskalkulator. Dette kan avvike noe fra Skatteetatens egne utregninger og må derfor kun sees på som et estimat.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett og TV leveres i dag av Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 410 kvm (Eiertomt)
Tomten er felleseid, men denne enhetens tomt er opparbeidet av inngangsparti, boder, bolig og platting/terrasse.

Adkomst

På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli godt skiltet med Nordviks visningsskilt på oppsatt visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Rekkehuset har en flott beliggenhet i et barnevennlig og rolig boligområde på Skadberg. Boligen har en fin plassering i enden av en blindgate uten gjennomgangstrafikk. Det er gode solforhold både på terrassen og i front. På terrassen er det også en koselig hagestue som forlenger sommerkvelden.

Flotte tur og rekreasjonsområder finner man enten på Sola, Vigdel, Hellestø stranden eller i "lysløypa" ved Åsen. For den aktive er det kort vei til flere fotball- og håndballanlegg, Sola svømmehall, velodromen og golfbanene på Forus, Bærheim og Solastranden. Skadberg Sør er skjermet og landlig, men samtidig sentralt i forhold til Sola sentrum, Sandnes, Stavanger, Forus og Tananger. Sola sentrum har i dag et rikt og variert servicetilbud med et utall av butikker, post, apotek, banker, spisesteder m.m.

Bebyggelse

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass "Eikebakken" 300 meter fra boligen med en rekke busser som tar en til Forus, Universitetet, Sandnes og Stavanger for å nevne noe.

Skoler og barnehager

Det er kort avstand til skoler for alle alderstrinn, barnehager og idrettsanlegg. Skadberg barneskole ligger bare noen minutter unna. Kjerrberget ungdomsskole, som åpent i 2021, er også i nærheten.

Kontakt skolekontoret for mer info.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Godkjente tegninger datert 06.05.2004 er innhentet og følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på følgende avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk: Det er satt opp vegg ved trapp i underetasje for å lage soverom mot terrassen. Dør til bod er fjernet i underetasje og består i dag av skyvedørsgarderobe. Tiltaket er omgjøring fra hoveddel til hoveddel og er ikke søknadspliktig. Det er også oppført hagestue på terrassen uten søknad. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest datert 09.02.2005.

Denne kan besiktiges hos megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse ihht. reguleringsplan med ID 0331, Skadberg Sør, bebyggelsesplan delfelt F.

Kommuneplan for Sola 2023-2040, ID 202201
Delareal:
412,16 kvm - H130, Byggeforbud samferdselobjekt. Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola. Alle nye reguleringsplaner skal innarbeide høyderestriksjoner og

kan ikke stride med restriksjonsplanen.
202,85 kvm - H220, Gul sone T-1442. Støysone hvor støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold ihht. retningslinjer.
123,35 kvm - H210, Rød sone T-1442. Det skal ikke oppføres støyfølsom bebyggelse med enkeltunntak.
412,16 kvm - Boligbebyggelse

Komplett liste med planinformasjon og planer i nærheten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/32/810/1:
11.02.2005 - Dokumentnr: 1306 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2005 - Dokumentnr: 1378 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

11.02.2005 - Dokumentnr: 1306 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-3.

08.04.2005 - Dokumentnr: 2931 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:736
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:820-825 Snr:1-4
Bestemmelse om parkering, søppelbod m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

Disse kan sees hos megler.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på

inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Boligen er klar for snarlig overtagelse.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 850,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 6 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 740,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. august 2025

Ansvarlig megler

Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

Meglerforetaket

Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Granvegen 8A

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enderekkehus

Granvegen 8 A, 4051 SOLA

SOLA kommune

gnr. 32, bnr. 810, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 25.08.2025 **Rapportdato:** 29.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2701 **Referansenummer:** VM5086

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen **Vår ref:**

ROGATAKST NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rogatakst AS

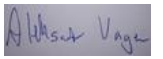
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

MESTER MESTER

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Granvegen 8 A, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 810
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus oppført i 2005 i Sola kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som
utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er pulttak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 1 våtrom, 2 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder,
vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er felleseid, men denne enhetens tomt er opparbeidet
av inngangsparti, boder, bolig og platting/terrasse.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm, varmepumpe og vannbåren varme.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enderekkehus - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Boligen har papptekking som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.

Boligens takform er pulttak.
Taket er bygget opp av sperr og dragere fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.
Det er registrert utvendig lufting via utvendige spalter i kassen.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2004.
Soveromsvinduet og stuevinduet i underetasjen er fra 2015.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre.
Terrassedøren har 2-lags glass.
Dørene er fra 2004.

Det er en terrasse utenfor soverommet i underetasjen, på ca. 40m2.
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Det er er montert et trerekkverk rundt terrassen.

Det er en platting foran boligen, på 14m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

Det er en utvendig tretrapp på siden av boligen.
Trappen har montert rekkverk, og det er åpne trinn.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Takhøyden på stuen er på 3,42 meter. Her er det skråtak.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Underetasjen har støpt plate på grunnen.

Deler av underetasjen er under terreng.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk i trappen, samt håndløper på den ene siden.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger og dusjkant. Det er også opplegg til vaskemaskin.
Badet har en elektrisk vifte i taket, samt en luftespalte over døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på stuen i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Granvegen 8 A, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 810
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Det er en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2008.

Boligen har også radiator på stuen i 1. etasje og soverommet i 1. etasje.
Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Fordelerskapet er på stuen i underetasjen. Her er det montert vannmåler.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er flatt terreng med svakt fall vekk fra boligen. Det er også fall langs boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

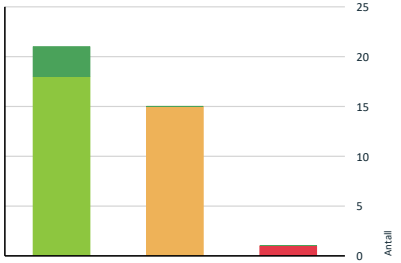
Lovlighet Gå til side

Enderekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

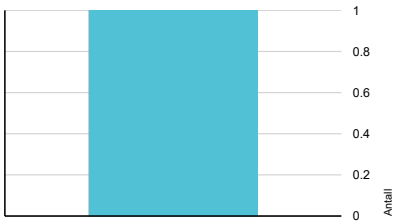
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Granvegen 8 A, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 810
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS

Byggeår
2005

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har papptekking som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket bør sjekkes jevnlig frem til det byttes.

TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er noe slitt kledning - spesielt synlig på siden av boligen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det er ingen mulige tiltak, bortsett fra å bytte slitt kledning. Kledningen byttes ved behov.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er pulttak.

Tilstandsrapport

Taket er bygget opp av sperr og dragere fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.
Det er registrert utvendig lufting via utvendige spalter i kassen.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er utvendig slitasje i treverket på vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig vedlikehold anbefales gjennomført for økt levetid på vinduene.





TG 1 Vinduer - 2

Soveromsvinduet og stuevinduet i underetasjen er fra 2015.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

TG 2 Dører

Boligen har ytterdører av tre.
Terrassedøren har 2-lags glass.
Dørene er fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig vedlikehold anbefales gjennomført på dørene for økt levetid.





Granvegen 8 A, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 810
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse utenfor soverommet i underetasjen, på ca. 40m2.
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Det er er montert et trerekkverk rundt terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er noe løst.
Det er noe sig i terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket anbefales bedre festet, slik at det ikke "vingler" så mye.
Oppbygging og justering av terrassen kan endres noe slik at det ikke er sig her. Gjøres etter behov.

TG 1 Platting

Det er en platting foran boligen, på 14m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

TG 2 Utvendige trapper

Det er en utvendig tretrapp på siden av boligen.
Trappen har montert rekkverk, og det er åpne trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen mangler håndløper på boligsiden, iht. regelverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Boligen har laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Takhøyden på stuen er på 3,42 meter. Her er det skråtak.



Det er en liten skade i gulvet på kjøkkenet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
Underetasjen har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 0,7 cm.
Underetasje: 1,4 cm. Det er målt på stuen og soverommet.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen er under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er avvik:

Det er tatt hull fra stuen og ut mot terreng. Her er det registrert 17,2 vekt% i treverket.
Det er også registrert dampsperre ut mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet i påforetvegg at ytterligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger under terreng kan ikke utelukkes.
Når/om vegger rives og bygges opp igjen, må dampsperren fjernes, da denne kapsler inne fukten.

Granvegen 8 A, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 810
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk i trappen, samt håndløper på den ene siden.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper, da det er krav til håndløper på begge sider i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,2 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv utenfor dusjsonen.
Lokalt i dusjsonen er det svakt fall mot sluket.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved en vannlekkasje eller vannsøl utenfor dusjsonen, vil vann renne ut i boligen, da dusjkanten er høyere enn membranoppbretten.
Det er lite fall på gulvet iht. krav.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
Det anbefales at det etableres drenshull i dusjkanten, slik at eventuelt lekkasjevann renner til sluk, og ikke ut i boligen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger og dusjkant. Det er også opplegg til vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har en elektrisk vifte i taket, samt en luftespalte over døren.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Granvegen 8 A, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 810
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra stuen og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegger.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.
Det er eldre spor etter fukt/merker, men ingen aktiv fukt. Dette stammer sannsynligvis fra røropplegget.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på stuen i underetasjen.





TG 1 **Avløpsrør**

Tilstandsrapport

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TG 3 Ventilasjon - 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stuen i underetasjen har ventilering via åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres ventilering via en veggventil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmesentral

Det er en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2008.

Boligen har også radiator på stuen i 1. etasje og soverommet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Varmtvannstank

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Fordelerskapet er på stuen i underetasjen. Her er det montert vannmåler.

Granvegen 8 A, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 810
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

Det er ufagmessig etablering/montering av strøm til utebodene.
På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, ovennevnte mangler, manglende samsvarserklæringer og at anlegget er 20 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Granvegen 8 A, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 810
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng med svakt fall vekk fra boligen. Det er også fall langs boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Bod/utestue



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

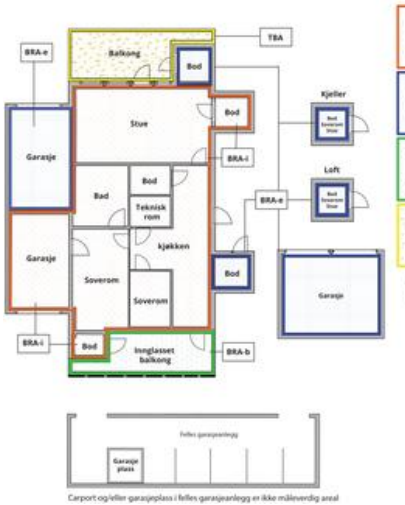
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	39	3		42	14
Underetasje	37			37	40
SUM	**76**	**3**			**54**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Soverom, Stue/kjøkken, Bod		
Underetasje	Stue, Soverom, Bad/vaskerom		

Kommentar

Det er en utvendig parkering rett utenfor enheten. Merket med 8A.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Stuen i underetasjen har ikke tilstrekkelig dagslysflate iht. krav, og har kun 1,2% dagslysflate.

Bod/utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod/utestue	

Granvegen 8 A, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 810
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY
ROGATAKST

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enderekkehus	76	0
Bod/utestue	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Jakob Schawland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	810		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granvegen 8 A

Hjemmelshaver

Schawland Jakob, Schawland Marianne

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0331, og er regulert til boliger

Om tomten

Tomten er felleseid, men denne enhetens tomt er opparbeidet av inngangsparti, boder, bolig og platting/terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om parkering, søppelbod m.m.
Det foreligger en sameiebrøk på 1/3
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	
2	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Granvegen 8 A, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 810
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Schawland, Jakob	9578-5994-4-526683	2025-06-10 21:14:50
Schawland, Marianne	9578-5994-4-3163297	2025-06-10 21:25:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. jun. 2025

Oppdragsnummer
43-0172/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Granvegen 8A, 4051 SOLA

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Marianne Schawland, Jakob Schawland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0672587
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

Eventuell kommentar: Er bygget bod ved terrasse lenge før vår tid

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger tilstandsrapport 2024. Ble laget før vi flyttet inn

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Bod ved terrasse er ikke byggegodkjent

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

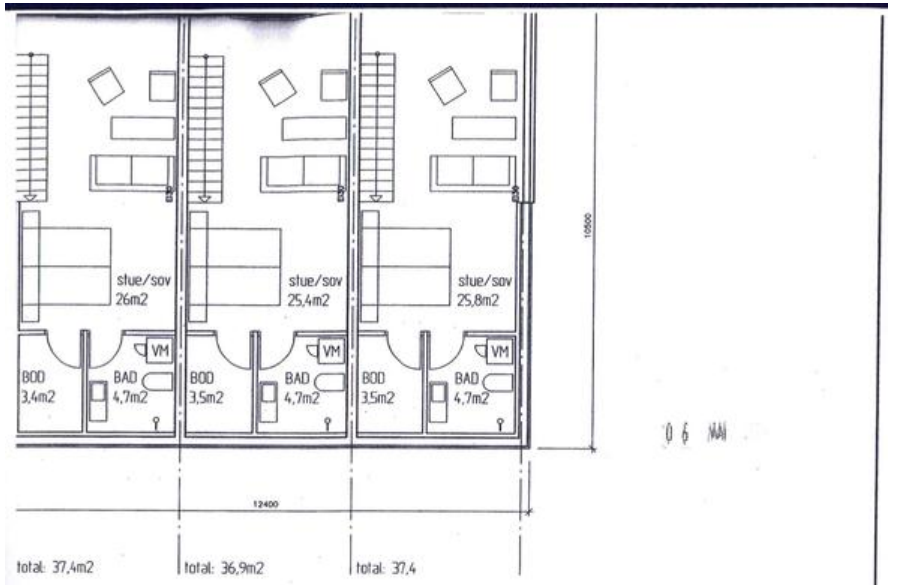
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0172/25



06 MAI

okkel

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

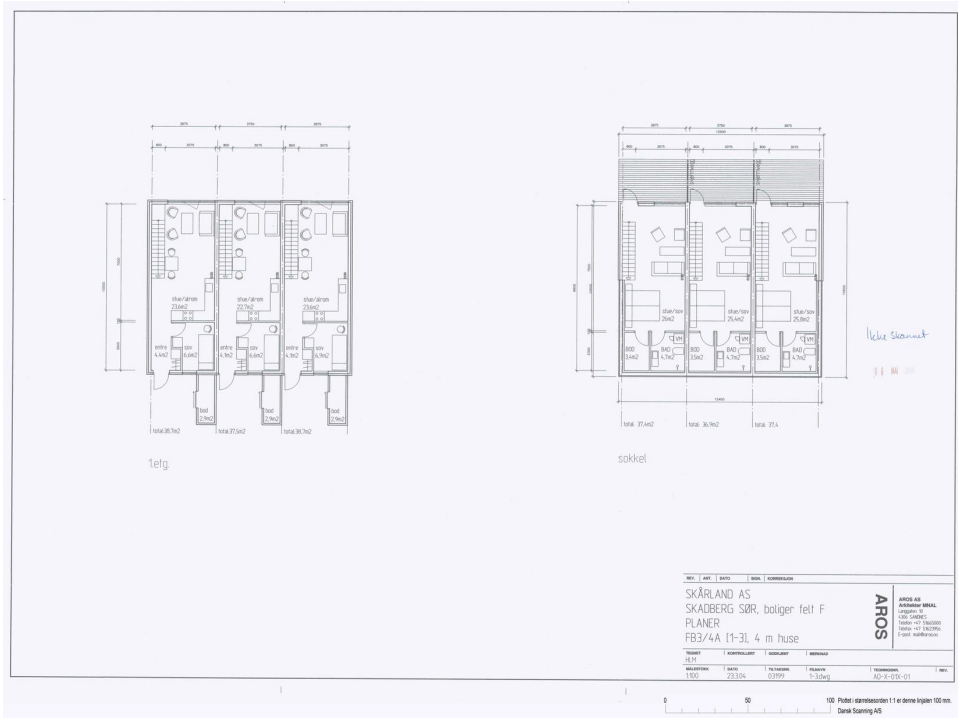
SKÅRLAND AS
SKADBERG SØR, boliger felt F
PLANER
FB3/4A [1-3], 4 m huse

AROS

AROS AS
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
4306 SANDNES
Telefon +47 51665000
Telefax +47 51623956
E-post: mail@aros.no

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD	
HLM				
MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR.	FILNAVN	TEGNINGSNR. / REV.
1:100	23.3.04	03199	1-3.dwg	A0-X-01X-01




1etg.
sokkel
Ikke skannet
SKÅRLAND AS
SKADBERG SØR, boliger felt F
PLANER
FB3/4A (1-3), 4 m huse
AROS
AROS AS
Arkitektor MNAL
Langelen 16
4306 SANDNES
Telefon: +47 51660000
Telefax: +47 51623956
E-post: mail@aros.no
HLM
1:100
23.10.14
03199
A0-X-01X-01
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Grunnkart

Sola kommune

N

Adresse: Granvegen 8A, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/810/0/1
Dato: 2025-08-25
Målestokk: 1:1,000

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



Utskriftsdato **25.08.2025**

Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola
Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	**Gårdsnr**	32	**Bruksnr**	810	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	1
Adresse									

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

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff	
Bebyggelsesplaner over bakken	Reguleringsplaner under arbeid
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Bebyggelsesplaner	Kommunedelplaner under arbeid
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner bunn

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	412.16 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal	202.85 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	123.35 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442

Utskriftsdato **25.08.2025**

Areal	412.16 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	0 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0331
Navn	Skadberg sør, bebyggelsesplan delfelt F
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/20/2004 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_0331.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	412.16 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

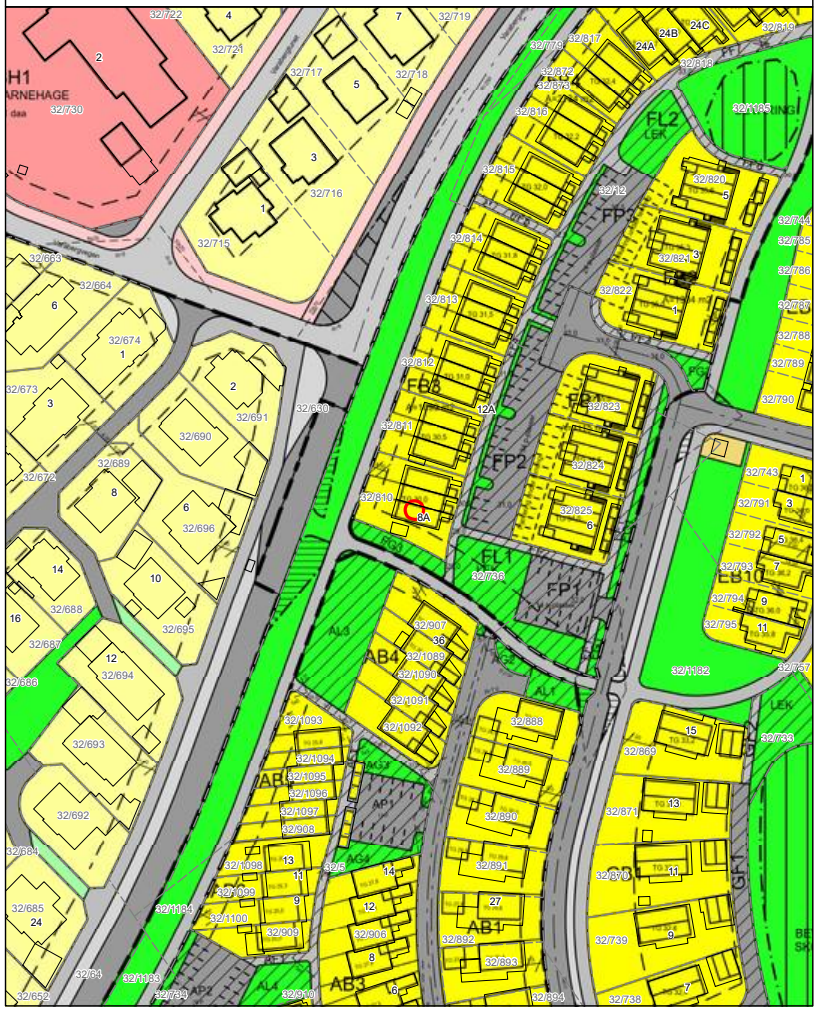
Id	0289
Navn	Skadberg sør
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/20/2002 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_0289.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Granvegen 8A, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/810/0/1
Dato: 2025-08-25
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0331
Ikrafttredelsesdato: 20.4.2004



1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 20.04.2004
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Reguleringsplan Skadberg sør, bebyggelsesplan delfelt F

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0331
Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

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

BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningslovens§ 25, 1. ledd nr. 1)

- bolig med tilhørende anlegg

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

- kjøreveg
- gang-/sykkelveg

FRIOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 4)

- friområder

SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)

- frisiktsone ved veg
- kulturelt bevaringsområde

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

- felles gangareal
- felles parkeringsplass
- felles lekeplass/grøntanlegg

FELLESBESTEMMELSER

§ 1.01

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygningene skal tilfredsstille allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelsene.

§ 1.02 Rekkefølgekrav

- regulert rundkjøring i krysset Forusbeen/Varabergvegen skal være etablert før Skadberg sør-feltet totalt er utbygget med 100 boliger
- regulert gang- og sykkelveg langs eksisterende Varabergveg skal være etablert før innflytting i feltet. Resterende gang- og sykkelveger i planområdet skal være ferdigstilt før innflytting i delfelt F
- det tillates midlertidig adkomst til delfelt E, F og G via regulert gang- og sykkelveg sør for delfelt F. Denne midlertidige adkomsten stenges for biltrafikk og avløses av regulert
- samleveg fra Varabergvegen ved byggestart i de øvrige delfelt A, B, C, D og I.
- det skal være tilfredsstillende skolekapasitet før innflytting i feltet
- alle bygg skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting
- ved en gradvis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av fellesarealer opparbeides

§ 1.03 Bebyggelse

- mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra topp definert gulv 1. plan (t.g. kote, angitt på plankartet)
- sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500
- bebyggelsen skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8-79
- ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene
- det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og
- utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse
- nettstasjon skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter
- det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme i feltet
- forstøtningsmurer i terreng skal oppføres i naturstein

§ 1.04 Parkering

På feltet skal det være felles parkering. Egne områder for fellesparkering er vist på planen. Parkeringen skal legges delvis under terreng som vist på plankartet. De grønne feltene i

parkeringsarealet skal beplantes med trer. Ved utregning av parkeringskrav skal det rundes opp til nærmeste hele parkeringsplass.

Parkeringsnorm:

	Individuell parkering	Felles parkering	Totalt
Leilighet under 60 m^2	1 0	0,5 1,2	1,5 1,2
Leilighet fra 60 m^2 til 90 m^2	1 0	0,75 1,5	1,75 1,5
Leilighet over 90 m^2	2 1 0	0,5 1,2 2,0	2,5 2,2 2,0

Det skal tilrettelegges for minst en sykkelparkeringsplass per boenhet.

BOLIGER

§ 2.01 Generelle krav til delfelt F

Innenfor planen tillates det oppført inntil 54 boliger. Største tillatte bruksareal totalt innenfor planen er 5000 m2. Største tillatte tomteutnyttelse (TU) i delfelt F er 55 prosent. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på planen, eller slik den er regulert gjennom planlagt bebyggelse på plankartet. Takene skal være saltak eller pulttak som angitt for de enkelte boligområdene. Det skal være samme takform og takvinkel for hus i samme rekke og dennes forlengelse.

§ 2.02 FB1 og FB2 Leilighetshus

Det tillates oppført tre bolighus i to etasjer, hver med 4 leiligheter. Boligene skal ha saltak eller pulttak. Dersom det bygges med pulttak skal taket være lavest mot øst. Taktekkingen skal være rød tegl eller svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,8 meter målt fra golv 1. plan. Maksimalt tillatte møne-høyde (gesims mot sør dersom pulttak) er 7,3 meter målt fra golv I. plan. Husbredden skal være maksimalt 11 meter (utvendige mål), og avstanden mellom husene skal være minimum 3,5 meter. Trapp tillates plassert utenpå husene. Hvis trappen plasseres innenfor huskroppen, kan husbredden økes til 13 meter. Avstanden mellom husene skal da være minimum 2,0 meter. Husene skal males i jordfarger. Alternativt kan husene oppføres som to bygninger, hver med 6 leiligheter. Avstanden mellom husene skal da være minimum 3,0 meter.

§ 2.03 FB3 og FB4 Vertikaldelte 3-mannsboliger (evt. 2-mannsboliger)

Det tillates oppført boliger i en etasje + sokkeletasje. Boligene skal ha pulttak, med den laveste delen mot øst. Taktekkingen skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst (inngangsplan) er 2,8 meter målt fra golv inngangs- plan. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordvest er 4,0 meter målt fra golv inngangsplan. Samlet fasadebredde for hvert hus skal være maksimalt 12,5 meter (utvendige mål). Fasade- bredden for hver bolig skal være 3,8 meter (innvendige mål). Alternativt kan husene oppføres som to-mannsboliger med fasadebredde for hver bolig på 5,8 meter (innvendige mål). Husene skal males i jordfarger.

§ 2.04 FB5 Rekkehus

Det tillates oppført boliger i en etasjer + sokkeletasje. Boligene skal ha pulttak, med den laveste delen mot øst. Taktekkingen skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot øst (inngangsplan) er 2,8 meter målt fra golv inngangs- plan. Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nordvest er 4,0 meter målt fra golv inngangsplan. Fasadebredde skal være 6,0 meter (innvendige mål). For hus mot nord tillates fasaden ført fram til byggegrensen mot gang/sykkelveg i øst.

§ 2.05 Fellesområder for FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5

FF1 FF2. FF3. FF4. FF5. FF6 og FF7 Felles gangareal

FF1, FF2, FF3, FF4, FF5, FF6 og FF7 skal være felles gangveger for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5. Bredden på FF7 skal være 3,0 meter, mens de øvrige gangvegene skal ha bredde 2,0 meter.

FP1. FP2 og FP3 Felles parkeringsplass

Felles parkeringsplasser i FP1 skal benyttes som gjesteparkering for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5. Mot felles grøntanlegg i sør og felles lekeplass i vest skal det oppsettes forstøtningsmur i naturstein. Rekkverk skal være flettverkgjerde med beplantning.

FP1 og FP2 skal benyttes som parkeringsplasser for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5. Deler av disse parkeringsplassene (mot øst) tillates etablert under uteoppholdsareal/hage tilhørende boliger i FB1 og FB2. Alle boligene innenfor delfelt F skal ha lik rett til å parkere under disse overbygde parkeringsplassene. Synlige utvendige ender skal avdekkes med forstøtningsmurer. Rekkverk skal være flettverkgjerde med beplantning.

FL1 og FL2 Felles lekeplass

FL1 og FL2 skal være felles lekeplasser for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FBS.

FG1. FG2 og FG3 Felles grøntanlegg

FG1, FG2 og FG3 skal være felles grøntanlegg for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5.

FS1 Hus for avfall

Under parkeringsdekke i FS1 skal det oppføres felleshus for plassering av søppelspann for alle boligene i FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5. Fronten skal kles med tre og naturstein.

SPESIALOMRÅDER

§ 3.01 Fornminner

Spesialområde bevaring inneholder registrert stakketuft (automatisk fredet fornminne)

§ 3.02 Frisiktsone

I områder regulert som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Reguleringsplan for Skadberg sør

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0289
Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
08.06.2004	xx/xxxxx	xx
25.07.2003		
31.10.2002		

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensen på plankartet.

§ 1.00 Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

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

- bolig med tilhørende anlegg
- allmennyttig barnehage

Landbruksområde (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 2)

- område for jord- og skogbruk

Offentlige trafikkområder (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- gate med fortau
- annen veggrunn
- gangveg
- gang-/sykkelveg
- gangveg

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

- Friområder
- Anlegg for lek

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

- Frisiktsone ved veg
- Bevaringsområde
- Trykkstasjon
- Nettstasjon

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

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeplass for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles parkeringsplass

Kombinerte formål (plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)

- forretning/kontor

FELLESBESTEMMELSER

§2.00 Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstille allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelsene.

§2.01 **Rekkefølgekrav**

- Gang- og sykkelveg langs eksisterende Varabergveg skal være etablert før innflytting i feltet. Resterende gang- og sykkelveger innen planområdet skal være ferdigstilt før innflytting i delfelt F.
- Varabergvegen skal forlenges til reguleringsgrensen i nordøst innen det er bygget 300 boliger. Samtidig skal innregulert gangbro i nordøst etableres.
- Rundkjøring mot Forusbeen skal være etablert før feltet er utbygd med 100 boenheter.
- Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet før innflytting i feltet.
- Alle bygg skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting.
- Det tillates midlertidig adkomst til delfelt E, F og G via regulert gang- og sykkelveg sør for delfelt F. Denne midlertidige adkomsten stenges for biltrafikk og avløses av regulert samleveg fra Varabergvegen ved byggestart i de øvrige delfeltene A, B, C og D og I.
- Ved en gradvis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av fellesarealer opparbeides. Lekeplassnormen gitt i disse bestemmelsene skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen.

§ 2.02 **Bebyggelse**

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra topp definert gulv 1. plan (t.g. kote, angitt på reguleringsplan).
Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhus-plan) i målestokk 1:500.
Bebyggelsen skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8-79.

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

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse. Nettstasjon skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter. Det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme.

§ 2.03 **Lek og opphold**

I delfeltene skal det være en sandlekeplass på minimum 200 m2 per 25 boliger. Denne skal ligge maks 100 meter fra bolig. Lokalisering skal fortrinnsvis skje i tilknytning til større grøntstrukturer. Sandlekeplassene skal plasseres på arealer med gode solforhold.

§ 2.04 **Parkering**

På feltet skal det være felles parkering, eller en kombinasjon av individuell og felles parkering. I delfelt G og H tillates også kun individuell parkering. Felles parkering skal være for minimum 6 boenheter. Ved utregning av parkeringskrav skal det rundes opp til nærmeste hele parkeringsplass.

Parkeringsnorm:

	Individuell Parkering	Felles Parkering	Totalt
Leilighet under 60 m2	1 0	0,5 1,2	1,5 1,2
Leilighet fra 60 m2 til 90 m2	1 0	0,75 1,5	1,75 1,5
Leilighet over 90 m2	2 1 0	0,5 1,2 2,0	2,5 2,2 2,0

Det skal tilrettelegges for minst en sykkelparkeringsplass per boenhet. Fellesparkering skal anlegges nær innkjørsel til feltet for å redusere kjøring forbi boligene.

BOLIGER

Delfelt A, B, C, D og F

§ 3.00 Det skal utarbeides bebyggelsesplan. For de enkelte delfelt gjelder:

Felt	**Areal (daa)**	**Maksimal tomteutnyttelse %**	**Antall boeneheter**	**Type bebyggelse**
A	19,8	50	80-110	Eneboliger, rekkehus
B	8,6	50	40-60	Rekkehus og terrassebebyggelse
C	17,8	60	70-100	Enebolig, rekkehus og terrasseleiligheter
D	25,3	50	80-100	Eneboliger og rekkehus
F	9,0	60	40-60	Rekkehus og terrassebebyggelse

Interne gater skal utformes slik at biltrafikken naturlig tilpasser hastigheten etter den allsidige bruken en boliggate har. Dette skal fortrinnsvis oppnås ved bruk av smale veger, innsnevringer,belegningsstein og lignende framfor tradisjonelle fartshumper. Punkter der myke trafikkanter krysser bilveg skal gis en utforming som sikrer god kryssing.

Eksisterende vegetasjon og steingarder skal søkes bevart. Det skal være minimum 25 m2 uteareal per boenhet.

Det skal i bebyggelsesplanene kotefestes topp gulv 1. plan som for delfelt E. De samme kravene til kotefesting av maksimalt tillatte mønehøyde og gesimshøyde gjelder også. Videre skal de samme kravene til bestemmelser om bygningsutforming og bygningsplassering som for delfelt E videreføres i bebyggelsesplanene.

§ 3.01 Delfelt E 30,7 daa

Det tillates oppført 100 boliger. Største tillatte bruksareal er 12000 m2. Største tillatte tomteutnyttelse (TU) for delfelt E er 40 prosent. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på planen.

Takene skal være saltak eller pulttak, som angitt for de enkelte boligområdene. Det skal være samme takform og takvinkel for hus i samme rekke og dennes forlengelse. Dersom det bygges med pulttak skal taket være lavest mot nord.

§ 3.02 <u>EB1 og EB2 Enebolig med leilighet</u>

Det tillates oppført boliger i inntil 3 etasjer (inkludert sokkeletasje). Det tillates sokkelleilighet på inntil 55 m2. Tak skal være saltak med møneretning som vist på planen. Taktekking skal være rød tegl.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 7,5 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte mønehøyde er 9,0 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 6,0 meter (innvendige mål). Denne tillates utvidet til 7,0 meter på deler av 1. og 2. plan. Husene skal males i jordfarger.

Det tillates oppført carport plassert som vist på plan. Tak skal være pulttak med takvinkel på maksimalt 15 grader. Taket skal være lavest mot sør. Taktekking på carport skal være rød tegl eller svart papp.

§ 3.04 EB3 og EB4 Enebolig i rekke

Det tillates oppført boliger i inntil 2 etasjer. Tak skal være saltak med møneretning som vist på planen. Taktekking skal være rød tegl.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,0 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte mønehøyde er 6,5 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Fasadebredde skal være 6,0 meter (innvendige mål). Husene skal males i jordfarger. Det tillates oppført carport plassert som vist på plan. Tak på carport skal være flatt tak og tekket med svart papp.

§ 3.05 EB5 og EB6 Rekkehus
Det tillates oppført boliger i inntil 2 etasjer. Tak skal være pulttak med fall mot sør/vest. Taktekking skal være svart papp.

Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot nord/øst) er 6,0 meter målt fra golv 1. plan (inngangsplan), som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 6,5 meter (modul senter vegg). Husene skal males i jordfarger.

§ 3.06 Fellesområder for EB1, EB2, EB3, EB4, EB5 og EB6

EF1 Felles gangveg

Felles gangveger er felles for alle boligene. Bredden på gangvegene skal være 2,0 meter.

EP1 og EP2 Felles parkering

Innenfor vist område (heltrukne streker) på EP1 tillates oppført carport plassert som vist på plan. Tak skal være pulttak med takvinkel på maks 15 grader, og tekket med svart papp.

EG Felles grøntområde

EG1, EG2 , EG3, EG4 og EG5 skal være felles grøntområde for EB1, EB2, EB3, EB4, EB5

og EB6.

EL Felles lek

EL1 skal være felles lekeplass for EB1, EB2, EB3, EB4, EB5 og EB6.

§ 3.07 EB7 og EB8 Leilighetshus

Det tillates oppført boliger i 2 etasjer, hver med 4 leiligheter. Tak skal være saltak eller pulttak, som vist på planen. Ved bruk pulttak skal taket være lavest mot nord. Taktekking skal være rød tegl eller svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte mønehøyde (gesims mot sør) er 7,0 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Fasadebredde skal være 5,1 meter (innvendige mål). Utvendig trapp tillates plassert på siden av husene som vist på planen. Husene skal males i jordfarger.

§ 3.08 EB9 Vertikaltdelte 2-mannsboliger

Det tillates oppført boliger i inntil 2 etasjer. Tak skal være saltak eller pulttak som vist på planen. Ved pulttak skal taket være lavest mot nord. Taktekking skal være rød tegl eller svart papp. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,0 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte mønehøyde (gesims mot sør) er 6,5 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 5,1 meter (innvendige mål). Husene skal males i jordfarger.

Det tillates oppført carport plassert som vist på plan . Tak på carport skal være saltak eller flatt tak, og tekket med svart papp.

§ 3.09 EB10 Rekkehus

Det tillates oppført boliger i inntil 2 etasjer. Tak skal være pulttak med fall mot vest.

Taktekking skal være svart papp. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot øst) er 6,0

meter målt fra golv 1. plan (inngangsplan), som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal

være 5,8 meter (innvendige mål). Husene skal males i jordfarger.

§ 3.10 Fellesområder for EB7, EB8, EB9 og EB10

EP3 og EP4 Felles parkering

Innenfor EP3 tillates oppført carport plassert som vist på plan (heltrukne streker). Tak skal være pulttak med vinkel maks 15 grader, og tekket med svart papp.

EG Felles grøntområde

EG6 og EG7 skal være felles grøntområde for EB7, EB8, EB9 og EB10.

EL Felles lek

EL2 skal være felles lekeplass for EB7, EB8, EB9 og EB10.

§ 3.11 EB11, EB12, EB13 og EB14 Rekkehus

Det tillates oppført boliger i inntil 2 etasjer. Tak skal være pulttak med fall mot nord. Taktekking skal være svart papp.

Maksimalt tillatte gesimshøyde mot nord er 5,1 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot sør) er 6,6 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 6,5 meter (modul senter vegg). Husene skal males i jordfarger.

§ 3.12 Fellesområder for EB11, EB12, EB13 og EB14

EF3, EF4, EF5 og EF6 Felles gangveger

Felles gangveger er felles for alle boligene. Bredden på gangvegene skal være 2,0 meter.

EP5 og EP6 Felles parkering

Det tillates oppført carport plassert som vist på plan (heltrukne streker). Tak skal være pulttak med takvinkel på maks 15 grader, og tekket med svart papp.

EG Felles grøntområde

EG8, EG9, EG10 og EG11skal være felles grøntområde for EB11, EB12, EB13 og EB14.

EL Felles lek

EL3 og EL4 skal være felles lekeplass for EB11, EB12, EB13 og EB14.

§ 4.00 Delfelt G 5,9 daa

I tillegg til eksisterende 2 boliger tillates det oppført 7 nye boliger, hvorav 1 er sokkelleilighet. Største tillatte bruksareal er 2350 m2, fordelt på 1150 m2 på GB1 og 1200 m2 på GB2. Største tillatte tomteutnyttelse (TU) for delfelt G er 40 prosent. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på planen.

§ 4.01 GB1 Frittliggende eneboliger

Det tillates oppført boliger i inntil 3 etasjer plassert som vist på planen, inkludert sokkeletasje.Tak skal være saltak med møneretning som vist på planen. Taktekking skal være rød tegl. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,0 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Maksimalt tillatte mønehøyde er 6,5 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 6,0 meter (innvendige mål), men tillates på deler av 1. og 2. plan utvidet til 7,5 meter. Maksimalt tillate lengde på fasadene er 12,0 meter. Husene skal males i jordfarger.

Det tillates oppført carport/garasje på maks 35 m2 plassert som vist på plan. Tak skal være symmetrisk saltak med takvinkel på 20-40 grader, og taktekking skal være rød tegl eller svart papp.

§ 4.02 GB2 Eksisterende boliger

Det tillates oppført carport/garasje maks 60 m2 som vist på plan. Tak skal være saltak eller

valmtak med takvinkel på maks 25 grader. Maks tillatte gesimshøyde på garasje er 3,0 meter.

Garasjen skal tilpasses eksisterende bebyggelse på tomta.

GB2 Ny bolig

Det tillates oppført boliger i inntil 2 etasjer (inkludert sokkeletasje). Det tillates sokkelleilighet på inntil 65 m2. Tak skal være saltak eller valmtak med møneretning som vist på planen. Takvinkel skal være maks 38 grader. Taktekking skal være sort glassert tegl. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,5 meter målt fra golv 1. plan (sokkeletasje) som angitt på Reguleringskart. Maksimalt tillatte mønehøyde er 10,0 meter målt fra golv 1. plan (sokkeletasje) som angitt på reguleringskart. Huset skal males i jordfarger eller hvitt som eksisterende hus.

Det tillates oppført carport/garasje på maks 40 m2. Takvinkel på carport/garasje skal være maks 38 grader. Taktekking skal være som på bolig. Deler av carport/garasje kan plasseres utenfor byggelinje, men ikke tettere enn 5 m mot friareal mot nordøst.

§ 4.03 Fellesområder GB1 og GB2

GF1

Felles kjøre- og gangveg for alle boligene. Bredde på felles veg skal være 4,0 meter.

GF2

Felles gangveg for alle boligene. Bredde på felles gangveg skal være på 2,0 meter.

Delfelt H 1,7 daa

§ 5.00 Eksisterende bolig

Eksisterende enebolig tillates utvidet med leilighet inntil 65 m2. Det tillates oppført uthus maks 50 m2 som vist på plan i tillegg til eksisterende garasje. Tak skal være saltak eller valmtak med takvinkel på maks 25 grader. Tillatt gesimshøyde på uthus er maks 3,0 meter. Uthuset skal tilpasses eksisterende bebyggelse på tomta.

FORRETNING/KONTOR

§ 6.00 **Delfelt K** 3.0 daa

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for feltet. Maksimalt tillatte tomteutnyttelse (TU) er 65 prosent. Maksimalt tillatte bebygde areal (BYA) er 30 prosent. Adkomst skal være som vist på plan. Maksimalt tillatte mønehøyde er 10,0 meter fra gulv 1. plan. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 8,0 meter fra gulv 1. plan.

Tekniske rom skal integreres i bygningskroppen. Containere og lignende skal plasseres i bygningskroppen eller skjermes med veggkonstruksjoner.

Et belte på fire meter mot Forusbeen og Varabergvegen skal behandles parkmessig. Det tillates ikke lagring, parkering og lignende som strider mot dette. Mot vei i nord skal beltet være 2,0 meter bredt.

§ 6.01 Parkeringskrav:

Forretning 2,5 plasser per 100 m2 gulvareal.

Kontor 2,0 plasser per 100 m2 gulvareal.

Parkeringsplasser skal mykes opp med beplantning eller lignende.

BARNEHAGE

§ 7.00 **Delfelt I** 4,0 daa

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for feltet. Maksimalt tillatte bebygde areal (BYA) er 25 prosent. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,0 meter fra gulv 1. plan. Maks tillatte mønehøydeer 8,0 meter fra gulv 1. plan.

§ 7.01 Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 0,7 plasser per årsverk. I tillegg skal det være en korttidsparkering for henting og bringing av barn. Ved utforming skal det tilstrebes en trygg og trafikksikker trafikkløsning der rygging unngås for korttidsplassene.

LANDBRUKSOMRÅDE

§ 8.00 Innen området tillates opparbeidet fordrøyningsbasseng med åpent vannspeil. Basseng skal sikres med gjerde ihht gjeldende forskrifter.

FRIOMRÅDE

§ 9.00 Innen friområdene tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon, og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses.

§ 9.01 Innen området tillates opparbeidet fordrøyningsbasseng med åpent vannspeil. Basseng

skal sikres med gjerde ihht gjeldende forskrifter.

§ 9.02 Turveger som opparbeides i friområdene skal opparbeides uten fast dekke (asfalt).

SPESIALOMRÅDER

§ 10.01 Bevaringsområde skog

Ved behov for tynning i skogen skal det utarbeides en skjøtselsplan. Av planen skal det

fremgå hvor mye som skal fjernes, omtrentlig plassering og hvilket treslag det gjelder. Planen skal være godkjent av kommunen før iverksetting av tiltak.

§ 10.02 Fornminner

Spesialområde bevaring inneholder registrert stakketuft, som er et automatisk fredet fornminne.

§ 10.03 Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 10.04 Nettstasjon og trykkstasjon

Det tillates plassert nettstasjon og trykkstasjon innenfor områder som vist på planen. Byggene skal tilpasses terrenget. Vegger skal kles med naturstein og trepanel.

Granvegen 8A

Nabolaget Skadberg - vurdert av 365 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Skadberg skole (1-7 kl.) 506 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser	19 min 1.7 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10... 302 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	22 min 1.7 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	13 min 5.9 km

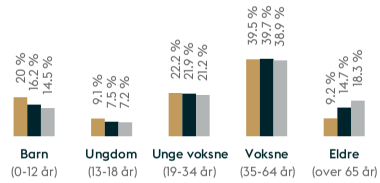
Offentlig transport

Eikebakken Linje 7, 41, X50, N86	3 min 0.3 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	14 min 6.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 14.7 km
Stavanger Sola	13 min

Barnehager

Skadberg barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 0.3 km
Solstrålen barnehage Øygarden ... 40 barn	5 min 0.5 km
Eventyrberget barnehage (0-5 å... 57 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skadberg	6 672	2 657
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Skadberghallen	8 min
Åsenhallen - flerbrukshall	17 min
Vår Energi Arena Forus	9 min
SATS Trim Towers	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, og Thea Edland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal.

[!*!avdelings netside**!*!]**

Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter.

Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom.

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 43-0172/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Granvegen 8A 4051 SOLA

Betegnelse: Gnr 32, bnr 810, snr 1 (ideell andel 1/1) i Sola kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no