

PROAKTIV

Innholdsrikt enderekkehus av
god standard med praktisk
planløsning



ALVAKROKEN 64





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

MYKLEBUST

Innholdsrikt enderekkehus av god standard med praktisk planløsning -
Barnevennlig boligområde - Carport med elbillader



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Alvakroken 64, 4057 TANANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 3, bnr. 1556, i Sola kommune

Prisantydning: 6.250.000,-

Omkostninger: 175.240,-

Totalpris: 6.425.240,-

Kommunale avgifter: 11.682,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 5/3

BRA: 117 m²

BRA-i: 109 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom og carport med elbillader som medfølger handelen.

Tomt: 230 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	106		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



MYKLEBUST

Kommune: Sola / Område: Myklebust

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Alvakroken 64 ligger i et rolig og ettertraktet boligområde på Myklebust i Sola kommune. Området er kjent for sitt gode bomiljø, med nærhet til sjøen, flotte naturområder og gode fasiliteter for både store og små.

Fra boligen er det kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikk og Tananger sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud. Her finner du blant annet butikker, spisesteder og andre praktiske tilbud for en enkel hverdag.

Nærområdet byr på fine turmuligheter, badeplasser og grønne områder som innbyr til aktivitet og rekreasjon året rundt. Kysten og sjøen ligger lett tilgjengelig, og gir gode muligheter for turer, bading og avslapping i naturskjønne omgivelser.



OFFENTLIG TRANSPORT

Myklebustvegen Linje 2, 42, X77	4 min 0.3 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 14.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Myklebust PostNord	3 min 0.3 km
Kiwi Tananger	16 min

VARER/TJENESTER

Tananger Senter	16 min
Boots apotek Tananger	16 min

SPORT

Storevarden skole ballbinge Ballspill	15 min 1.3 km
Tananger stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min 2.8 km
Tananger treningssenter	17 min
Impulz Tananger	18 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Samtidig som området gir en rolig og tilbaketrukket atmosfære, er det kort vei til Sola sentrum, Stavanger lufthavn, Forus, Stavanger og Sandnes. Dette gjør beliggenheten svært attraktiv for både familier og pendlere som ønsker en god kombinasjon av nærhet til natur og enkel tilgang til arbeidsplasser og byliv.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse

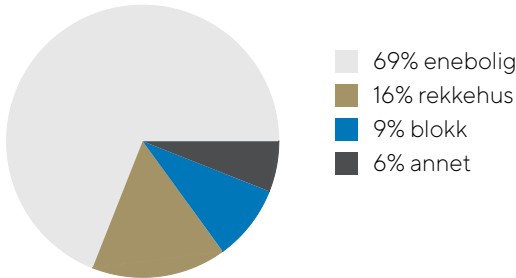
Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE

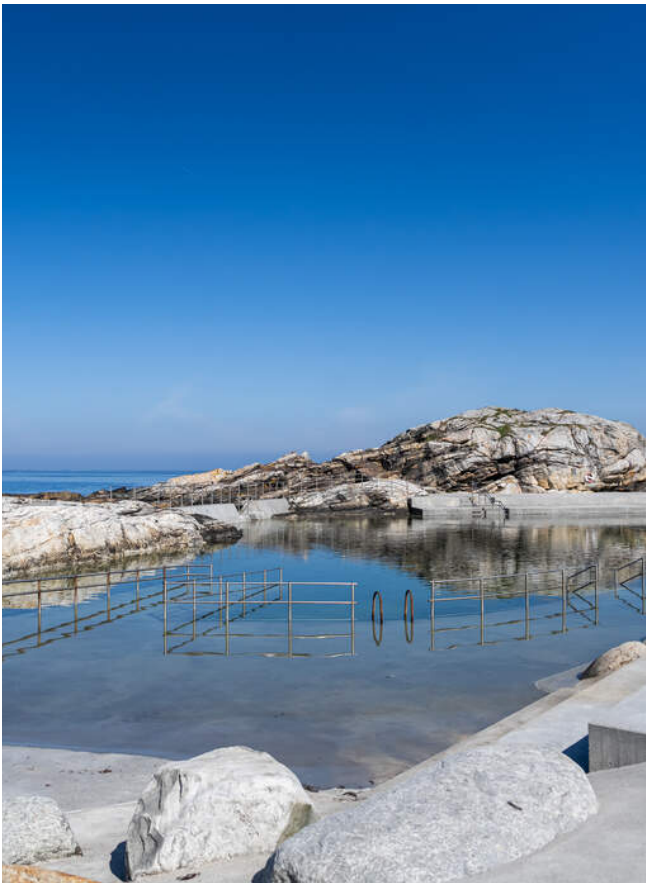
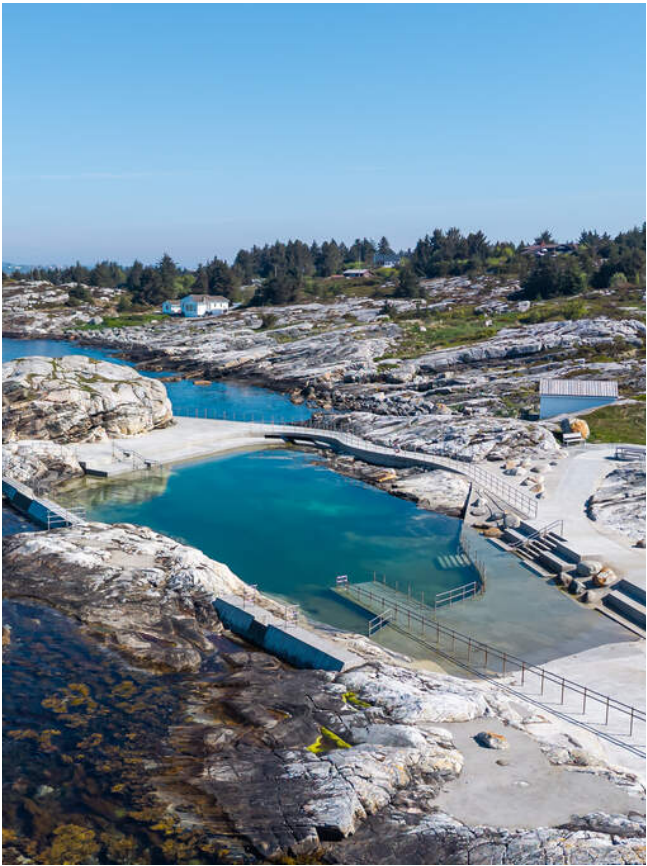


SKOLER

Storevarden skole (1-7 kl.) 442 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 20 klasser	6 min 3.3 km
The International School of Stavanger 255 elever	12 min 6 km
Randaberg videregående skole 850 elever	15 min 9.1 km

BARNEHAGER

Havnealleen barnehage (1-5 år) 67 barn	17 min 1.5 km
Rodamyr barnehage (1-5 år) 43 barn	18 min 1.5 km
Risnes barnehage (1-6 år) 45 barn	18 min 1.6 km



VELKOMMEN TIL ALVAKROKEN 64

Vi starter utendørs.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom og carport med elbillader som medfølger handelen.

Tomtestørrelse

230 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med inngangsparti, carport, utvendig bod, platting bak boligen samt en liten gressplen på baksiden.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:
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 flatt tak i trekonstruksjon.

Det er gitt 0 TG3 og 4 TG2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG2, avvik som kan kreve tiltak:

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Da det ikke er 1,5 cm membranoppbrett ved dørterskelen, er det krav til 1:100-fall

utenfor dusjsonen. Her er det registrert 1:200-fall.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er stedvis flatt gulv i dusjsonen. Ved vanntest ligger det igjen vann på gulvet.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

Bygningssakskyndig

Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Torsdag, 26. mars 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1. etasje: Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, 2 utvendige boder

2. etasje: Gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 49 kvm

BRA-e: 8 kvm

Total BRA: 57 kvm

2. etasje

BRA-i: 60 kvm

Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 18 kvm

2. etasje: 10 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til et innholdsrikt enderekkehus beliggende på Myklebust, skjermet fra trafikk og støy. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket.

Boligen befinner seg i et barnevennlig og veletablert boligområde med nærhet til det man måtte trenge i hverdagen for å trives i lang tid, perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en praktisk hverdag.

Her får du en gjennomført bolig med god planløsning, funksjonelle løsninger og pent opparbeidet uteområde.

1. etasje:

- Stue i åpen og sosial løsning til kjøkken med plass til flere sittegrupper og tv-seksjon. Pen eikeparkett, tidsriktige fargevalg på vegg og listefri utførelse til himling er gjennomgående i store deler av boligen.
- Kjøkken fra Aubo med malte, profilerte fronter med soft-close og godt med skap- og benkplass. Godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder stekeovn, platetopp og kombiskap. Opplegg for oppvaskmaskin.
- Fra stuen har man direkte tilkomst til sør-østvendt hage, pent opparbeidet med terrasse, plen og beplantning. Her har man god plass til flere sittegrupper og grill ligger som legger til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.
- Flott soverom med plass til både seng og garderobeløsning. Store vindusflater som gir soverommet et luftig preg.
- Moderne innredet bad med flis på vegg og i dusjsone, vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, samt god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.
- Lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy.



2. etasje:

- Romslig stue som kan innredes med både sittegruppe og tv-seksjon. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Det er klargjort for montering av peis.
- Moderne kjøkken fra JKE med gråblå, slette fronter og lys benkeplate av laminat. Her har man rikelig med skap- og benkplass. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Naturlig plass til spisebord i allrom, hvor den sosiale løsningen gjør det enkelt å underholde middagsgjestene under matlagingen.
- Fra allrommet har man direkte tilkomst til romslig balkong, hvor man kan nyte de gode solforholdene med utsikt mot havet. Med uteområder på begge sider av boligen kan man enkelt flytte seg etter vær og vind.
- To gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.
- Flott, helfliset bad med moderne innredning, praktisk vaskeromsløsning og varmekabler i gulv. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, speil med belysning, opplegg til vaskemaskin og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel.

Boligen har en fleksibel utforming med gode muligheter for individuell tilpasning, der dagens løsninger kan endres etter behov og ønsker.

God lagringsplass i to utvendige boder med lett tilgjengelighet.

Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom og carport med elbillader som medfølger handelen.

Oppvarming

Elektrisk

Balansert ventilasjon

Info energiklasse

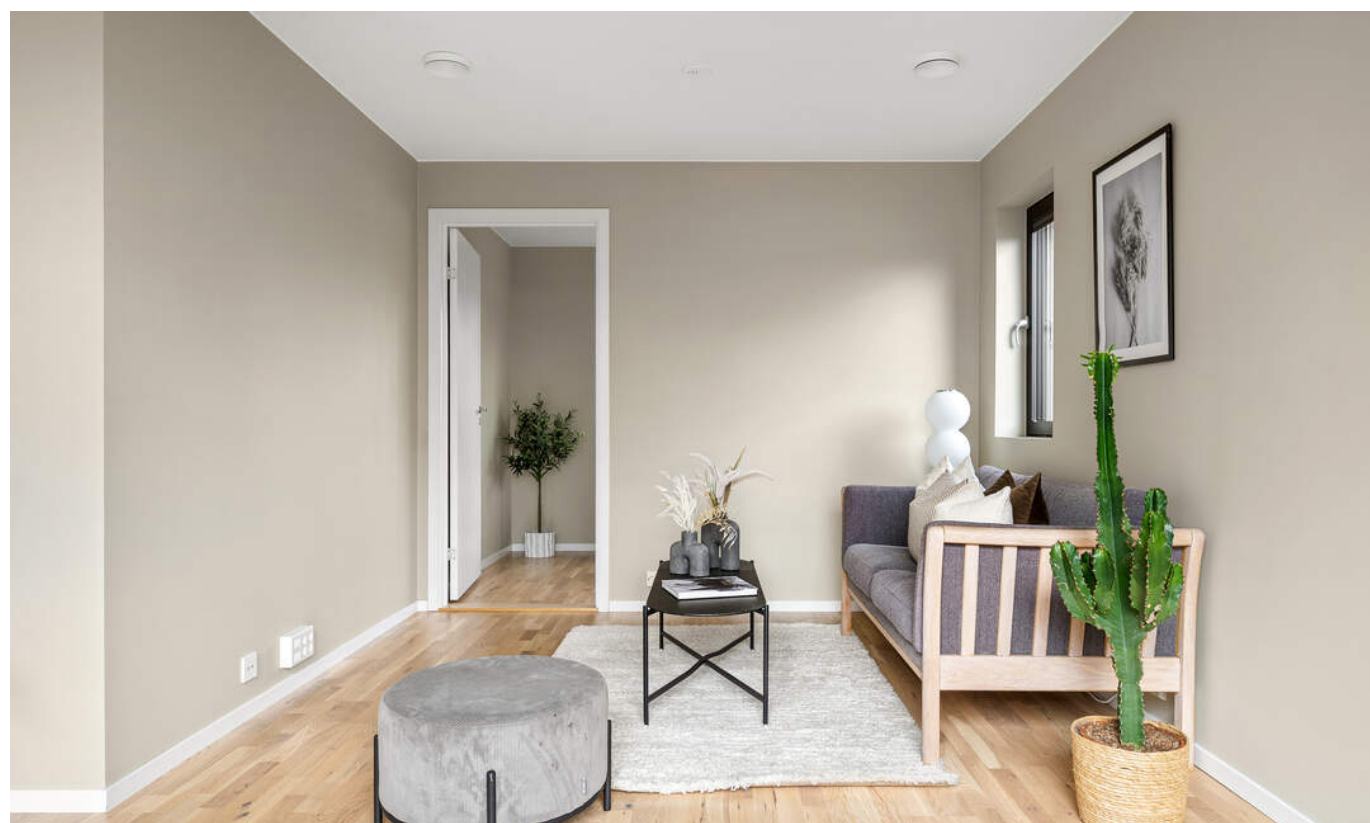
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Kjøkken 1. etg: Integrert stekeovn, platetopp og kombiskap.

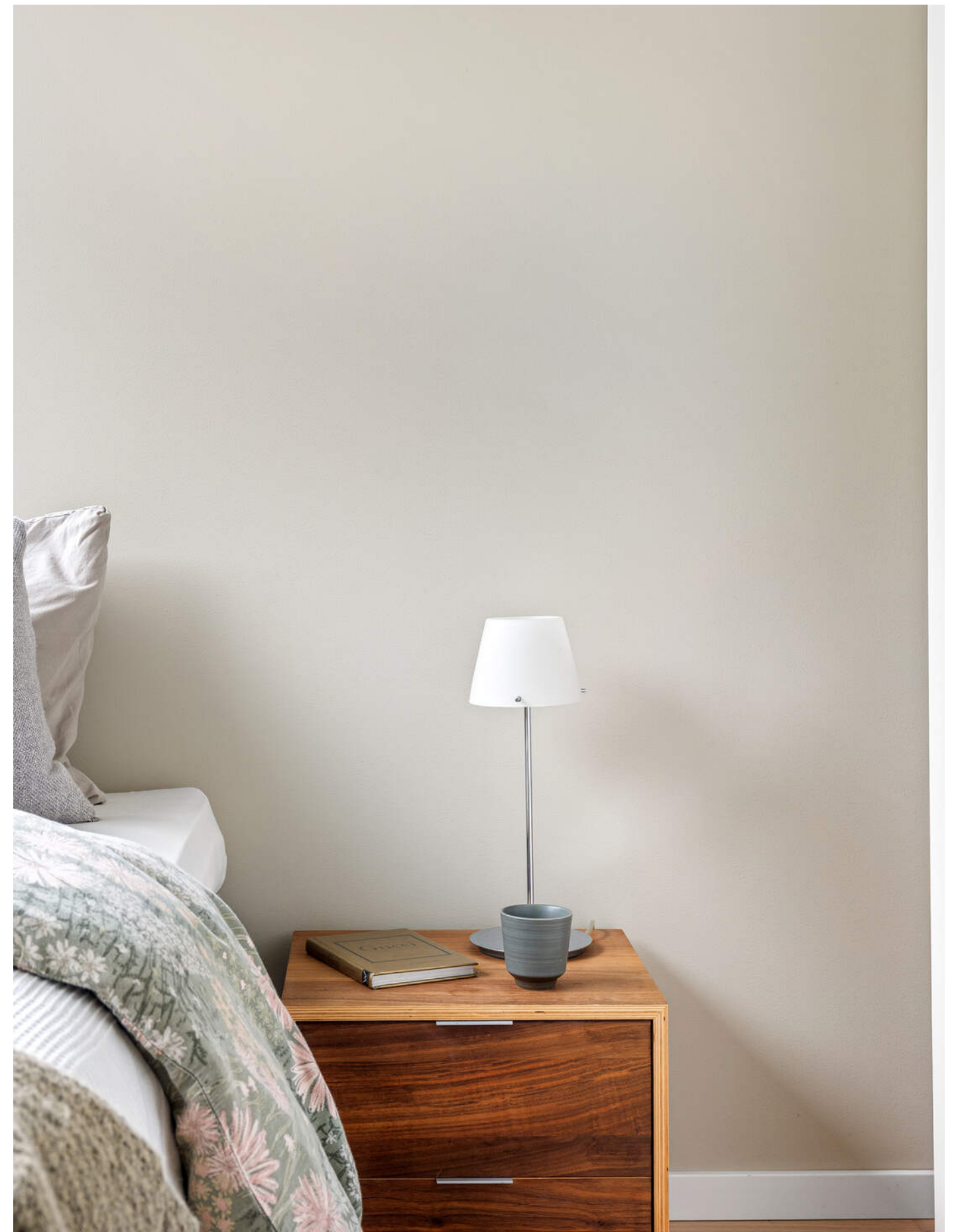
Kjøkken 2. etg: Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap.

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



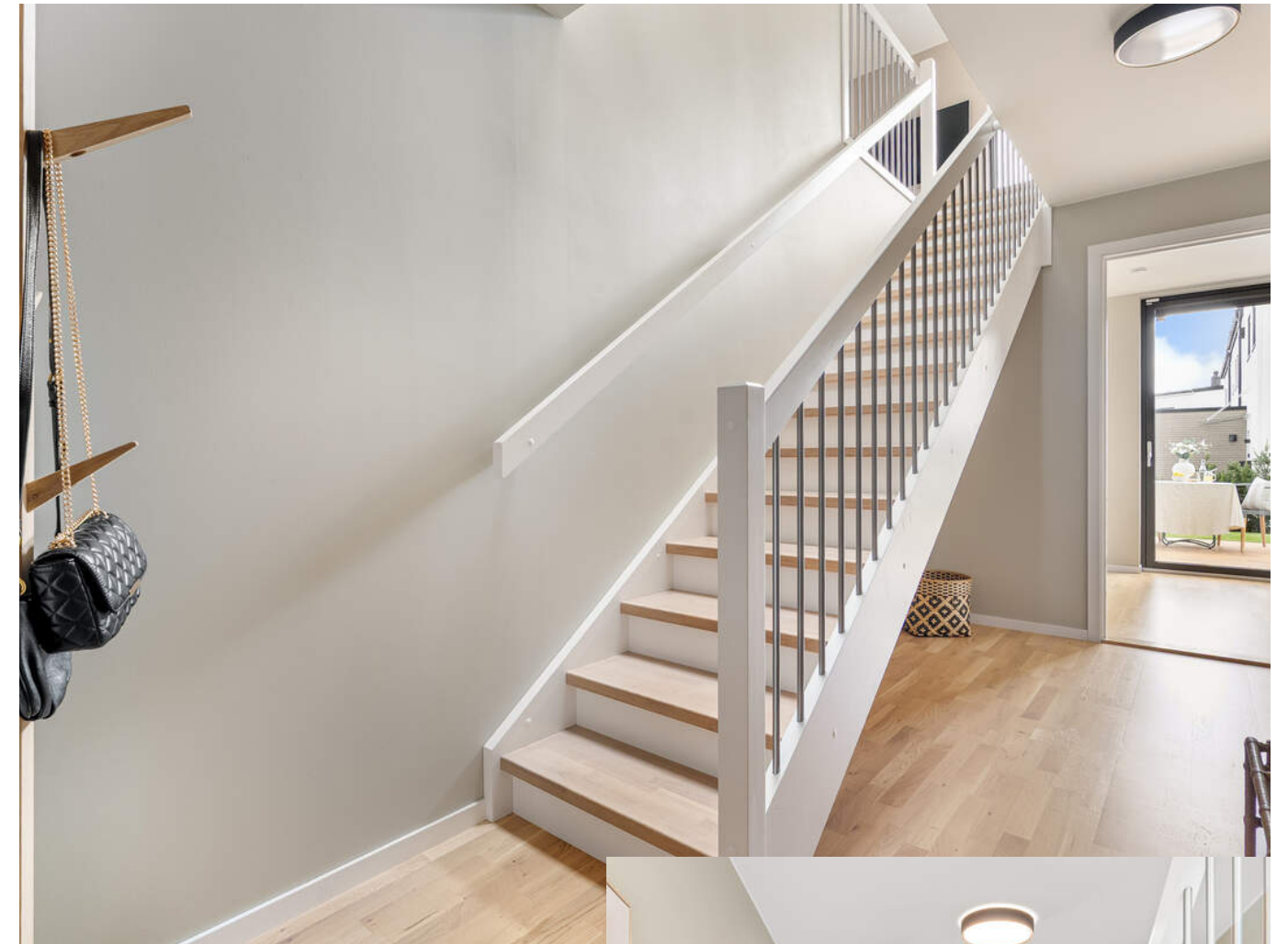






BAD

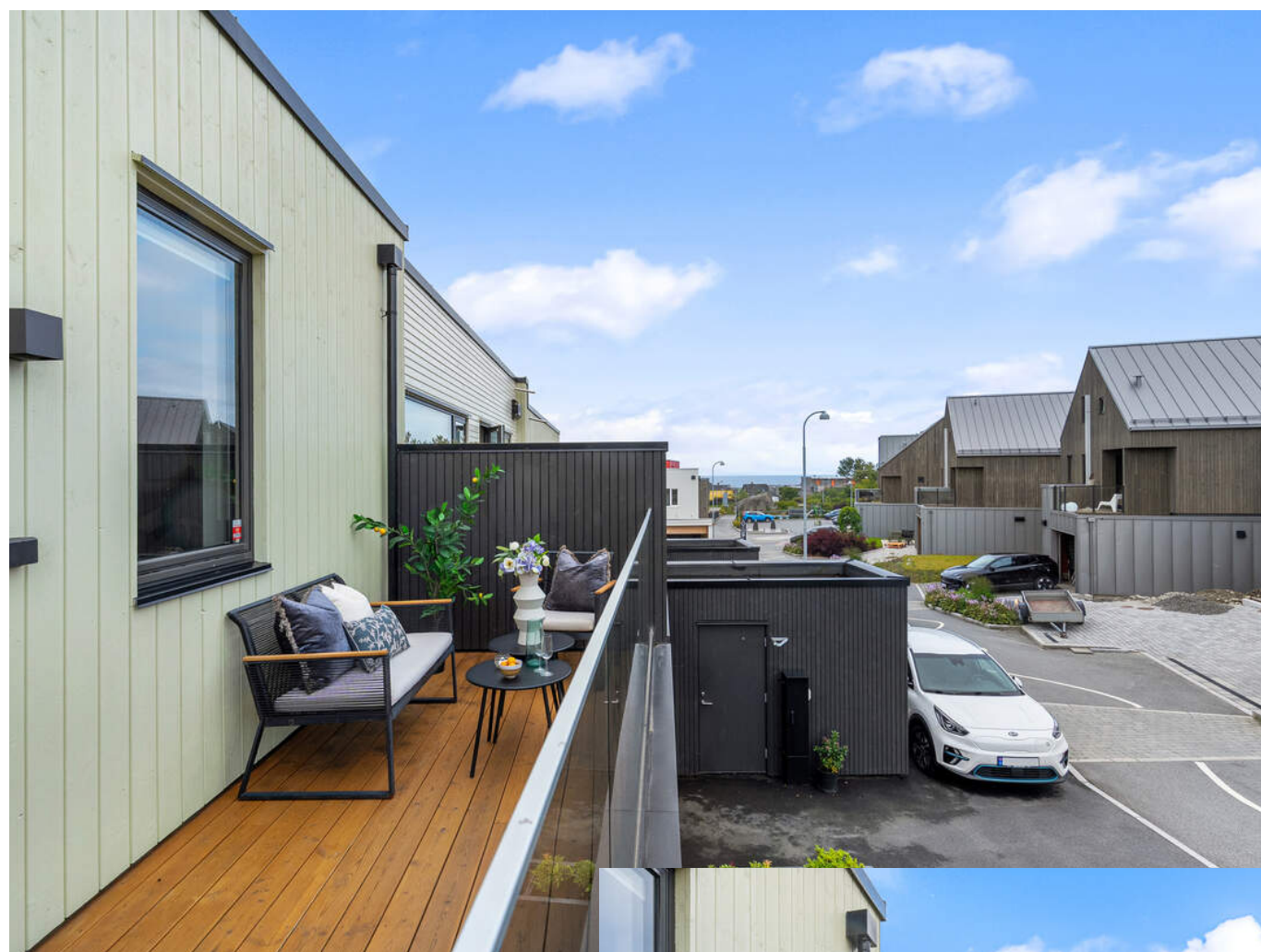
Moderne innredet bad med flis på vegg og i dusjsone, vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, samt god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.



LYS OG INNBYDENDE
ENTRÉ







ROMSLIG BALKONG MED
GODE SOLFORHOLD





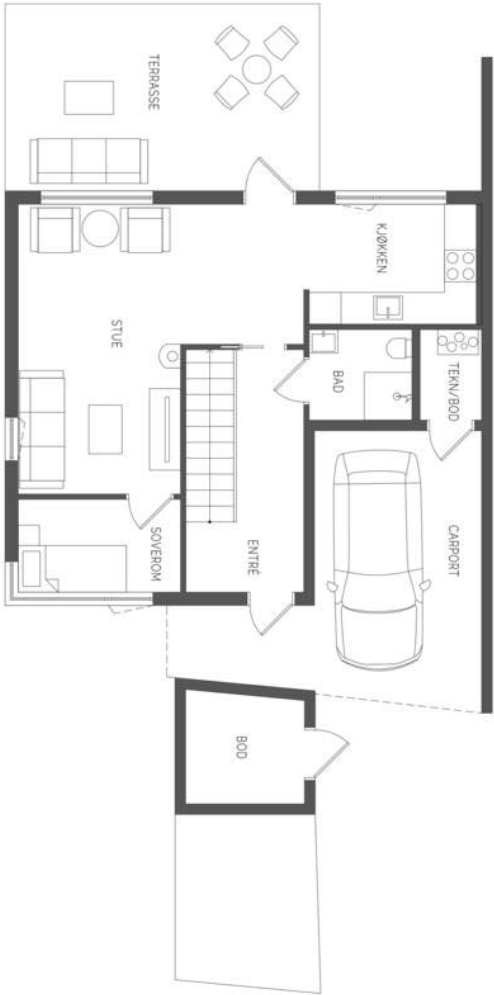


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



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



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
230 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med inngangsparti, carport, utvendig bod, platting bak boligen samt en liten gressplen på baksiden.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.483.395,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.933.580,- for 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter

70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
11.682,- for 2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Info eiendomsskatt
Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i Myklebust Vel. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Dokumenter knyttet til velforeningen, herunder vedtekter, årsmøteprotokoll og innkalling, kan fås ved forespørsel til megler.

Årlig velavgift
1.500,-

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest som omhandler rekkehus med 3 boliger og carport, datert 11.01.2023.

Det foreligger godkjente tegninger for boligen, men de stemmer ikke overens med dagens utforming. I 1. etasje er det etablert soverom i deler av stuen. I 2. etasje er det ene soverommet fjernet, og erstattet med stue. Det er også etablert et kjøkken. Overstående endringer er ikke søknadspliktige tiltak.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

1124/3/1556:
09.04.2010 - Dokumentnr: 251565 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1532
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2010 - Dokumentnr: 251565 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1532
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2010 - Dokumentnr: 251565 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1532
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

09.04.2010 - Dokumentnr: 251565 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Jåsund Utviklingsselskap AS
Org.nr: 989 301 977
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1532
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2015 - Dokumentnr: 282430 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Rett til å vedlikeholde og fornye støyskjermer
Overført fra: Knr:1124 Gnr:3 Bnr:1532
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunnboksdato
Onsdag, 19. august 2026

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - konsentrerte småhus iht. reguleringsplan Myklebust felt K. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave.

Reguleringsplan
Id: 0591
Navn: Myklebust felt K
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 05/28/2020 00:00:00

Det er registrert planlagt oppføring av tre rekkehus og én enebolig i nærheten av boligen. Det gjøres oppmerksom på at utbyggingen kan medføre byggestøy i anleggsperioden.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 250 000,00 (Prisantydning)

6 250 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
156 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

157 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
175 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 407 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 425 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva

Kjerneinformasjon

som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Siri Moen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 60 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 500,00, Markedspakke (rabattert med kr. 3.000,-) kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning pr. stk. / Overtakelse (ordinært kr 2 500,- maks 3 visninger) kr 1 500,00. Sum faste vederlag kr. 63 850,-

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter:

Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00,
Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00,
Utskrift av heftelser/servitutter (2stk) kr 594,00,
Tilstandsrapport fra kr. 12.000,- kr 12 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 13 319.

Totale kostnader kr. 77 169.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er

tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Dato salgsoppgave
19.8.2026

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Alvakroken 64, 4057 TANANGER

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Alvakroken 64	Alvakroken 64	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Litt over 3 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Moen, Siri

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
-Jeg har fått lagt ny silikonkant rundt bad i 2 etg. Utført av concrete solution.
-Jeg har fått fylt på membran i dusjsluk på -bad i 1 etg. reklamasjon utbygger.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

-Jeg har fått lagt ny silikonkant rundt bad i 2 etg. Utført av concrete solution. -Jeg har fått fylt på membran i dusjsluk på -bad i 1 etg. reklamasjon utbygger.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Concrete solution og Eie og Fjermestad

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Egenerklæringsskjema

Name

Siri Moen

Date

2026-08-19

Identification

 Siri Moen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport



 Enderekkehus

 Alvakroken 64 , 4057 TANANGER

 SOLA kommune

 gnr. 3, bnr. 1556

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 20484-2898

Eiendomsverdi ref nr: SP1203

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



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

Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226



Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus oppført i 2023 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 flatt tak i trekonstruksjon. Boligen har 2 kjøkken, 2 stuer, 2 våtrom, 3 soverom og flere boder. Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand. Registrerte tilstandsmerkninger 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 opparbeidet med inngangsparti, carport, utvendig bod, platting bak boligen samt en liten gressplen/hageflekk på baksiden.

Boligen er oppvarmet via strøm/varmekabler. Det er også mulighet for peis.

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

Enderekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har papptekking som taktekking. Tekkingen er fra byggeår.

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium, og er fra byggeår.

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

Boligen har flatt tak som takform. Taket er bygget opp av sperr. Det er lufting via utvendig beslag. Taket er isolert ned mot 2. etasje.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass. Vinduet over hoveddøren har 2-lags glass. Vinduene er fra 2022.

Boligen har ytterdører av tre, fra 2022. Det er 3-lags glass i dørene. Det er kodelås på hoveddøren.

Det er en platting av tre, utenfor stuen i underetasjen, på 18m2. Plattingen har terrassebord som gulv.

Det er en balkong utenfor soverommet i 2. etasje, på 10m2. Balkongen er bygget opp av tre, og har terrasesbord som gulv. Det er papptekking som membran. Rekkverket er av glass, og har en høyde på 109 cm.

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte 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 montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Rørøppegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på den utvendige boden.

Boligen har avløpsrør av plast.
Rørøppegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på den utvendige boden.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter, som er fra 2023
Varmtvannsberederen er plassert på den utvendige boden.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på den utvendige boden.
Det foreligger full dokumentasjon på utført arbeid fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser og drensrør.
Boligen er plassert over bakkenivå.

Boligen har en stedstøpt grunnmur av betong, med stripefundament, fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt boligen.

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

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enderekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- I 1. etasje er det etablert soverom i deler av stuen.
- I 2. etasje er det ene soverommet fjernet, og erstattet med stue. Det er også etablert et kjøkken.
- Endringene er ikke søknadspliktige.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2898

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 6 av 22

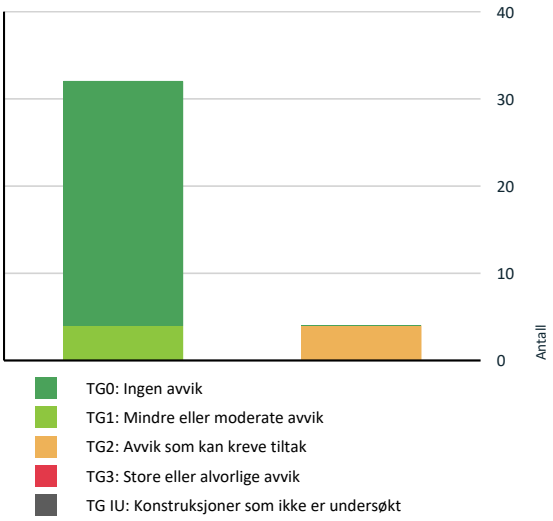
Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20484-2898

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 7 av 22

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER Gnr 3 - Bnr 1556 1124 SOLA	Rogatakst AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKST
Tilstandsrapport		
ENDEREKKEHUS		
Byggeår 2023		
Standard Boligen har normal standard fra byggeår.		
Vedlikehold Det er behov for normalt vedlikehold fremover.		
UTVENDIG		
Taktekking		
<i>Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft</i>		
Beskrivelse Boligen har papptekking som taktekking. Tekkingen er fra byggeår.		
Nedløp og beslag		
Beskrivelse Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium, og er fra byggeår.		
Veggkonstruksjon		
Beskrivelse Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av stående dobbelfalset kledning. Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.		
Takkonstruksjon/Loft		
<i>Punktet må sees i sammenheng med Taktekking</i>		
Beskrivelse Boligen har flatt tak som takform. Taket er bygget opp av sperr. Det er lufting via utvendig beslag. Taket er isolert ned mot 2. etasje.		
Vinduer		
Beskrivelse Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass. Vinduet over hoveddøren har 2-lags glass. Vinduene er fra 2022.		
Dører		
Beskrivelse Boligen har ytterdører av tre, fra 2022. Det er 3-lags glass i dørene.		
Oppdragsnr.: 20484-2898	Befaringsdato: 26.03.2026	Side: 8 av 22

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER Gnr 3 - Bnr 1556 1124 SOLA	Rogatakst AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKST
Tilstandsrapport		
Det er kodelås på hoveddøren.		
Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Beskrivelse Det er en platting av tre, utenfor stuen i underetasjen, på 18m2. Plattingen har terrassebord som gulv. Det er en balkong utenfor soverommet i 2. etasje, på 10m2. Balkongen er bygget opp av tre, og har terrasesbord som gulv. Det er papptekking som membran. Rekkverket er av glass, og har en høyde på 109 cm.		
INNSENDIG		
Overflater		
Beskrivelse Boligen har like overflater: Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt inn i vinduer og dører.		
Etasjeskille/gulv mot grunn		
Beskrivelse 1. etasjen har støpt plate av betong, på grunnen. 2. etasje har bjelkelag av tre. De største høydeavvikene som er registrert, er på: 1. etasje: 1 cm. Det er målt på stue/kjøkken og gang. 2. etasje: 1,1 cm. Det er målt på gang og soverom 2.		
Pipe og ildsted		
Beskrivelse Boligen har en isolert stålppe fra byggeår. Det er gjort klar til montering av peis i 2. etasje.		
Innvendige trapper		
Beskrivelse Boligen har en trapp av tre, fra byggeår, mellom etasjene. Det er lukkede trinn i trappen, og det er montert håndløper samt rekkverk.		
Innvendige dører		
Beskrivelse Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.		
Oppdragsnr.: 20484-2898	Befaringsdato: 26.03.2026	Side: 9 av 22

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER Gnr 3 - Bnr 1556 1124 SOLA	Rogatakt AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKT
Tilstandsrapport		
VÅTROM		
1. ETASJE > BAD		
Generell		
Beskrivelse		
Våtrommet er fra byggeår.		
1. ETASJE > BAD		
TG 0 Overflater vegger og himling		
Beskrivelse		
Badet har flis på veggene i dusjsonen og malte plater på resten av veggene. I taket er det malt gips.		
1. ETASJE > BAD		
TG 2 Overflater Gulv		
Beskrivelse		
Badet har flis på gulvet samt varmekabler. Dørterskelen er 5 mm over flis. Det er fall mot nedsenket dusjsone. Dusjsonen er nedsenket med 1-1,5 cm. I dusjsonen er det 1:100-fall mot sluket.		
Vurdering av avvik:		
• Det er avvik:		
Da det ikke er 1,5 cm membranoppbrett ved dørterskelen, er det krav til 1:100-fall utenfor dusjsonen. Her er det registrert 1:200-fall.		
Konsekvens/tiltak		
• Tiltak:		
Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, for å sikre mot eventuelle lekkasjer/følgeskader.		
1. ETASJE > BAD		
TG 0 Sluk, membran og tettesjikt		
Beskrivelse		
Badet har et plastsluk i dusjsonen. Det er synlig mansjett klemt i sluket via klemring.		
		
1. ETASJE > BAD		
TG 0 Sanitærutstyr og innredning		
Oppdragsnr.: 20484-2898	Befaringsdato: 26.03.2026	Side: 10 av 22

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER Gnr 3 - Bnr 1556 1124 SOLA	Rogatakt AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKT
Tilstandsrapport		
Beskrivelse		
Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, dusjhjørne med foldbare glassvegger samt et vegghengt toalett.		
1. ETASJE > BAD		
TG 0 Ventilasjon		
Beskrivelse		
Badet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget. Det er også luftespalte i døren.		
1. ETASJE > BAD		
TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner		
Beskrivelse		
Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt. Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.		
2. ETASJE > BAD/VASKEROM		
Generell		
Beskrivelse		
Våtrommet er fra byggeår.		
2. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TG 0 Overflater vegger og himling		
Beskrivelse		
Badet har flis på veggene. I taket er det malt gips.		
2. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TG 2 Overflater Gulv		
Beskrivelse		
Badet har flis på gulv samt varmekabler. Dørterskelen er 2 cm over flis. Gulvet har fall mot nedsenket dusjsone. Dusjsonen er nedsenket med 1-1,2 cm. I dusjsonen er det fall mot sluket.		
Vurdering av avvik:		
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.		
Det er stedvis flatt gulv i dusjsonen. Ved vanntest ligger det igjen vann på gulvet.		
Konsekvens/tiltak		
• Andre tiltak:		
For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann renner til sluk. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.		
2. ETASJE > BAD/VASKEROM		
TG 0 Sluk, membran og tettesjikt		
Oppdragsnr.: 20484-2898	Befaringsdato: 26.03.2026	Side: 11 av 22

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget.
Det er også luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Aubo.
Det er malte, slette fronter med soft-close.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på vegger og i tak.
Vannrør er rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Oppdragsnr.: 20484-2898

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 12 av 22

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen. Ventilatoren har kullfilter.
Avtrekket ledes ut i boligen igjen.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Det anbefales at det etableres en ventilasjonskanal ut av boligen, for å gi bedre inneklima i boligen ved matlaging.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra JKE.
Det er gråblå, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte 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 montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på den utvendige boden.



Avløpsrør

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20484-2898

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 13 av 22

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Tilgj. 0

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på den utvendige boden.

Tilgj. 0

Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter, som er fra 2023
Varmtvannsberederen er plassert på den utvendige boden.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på den utvendige boden.
Det foreligger full dokumentasjon på utført arbeid fra byggeår.

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.

2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Oppdragsnr.: 20484-2898

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 14 av 22

62ALVAKROKEN 64

Vedlegg

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Nei

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, jmfør 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

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?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Tilgj. 0

Drenering

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser og drensrør.
Boligen er plassert over bakkenivå.

Tilgj. 0

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en stedstøpt grunnmur av betong, med stripefundament, fra byggeår.

Tilgj. 2

Terrengforhold

Oppdragsnr.: 20484-2898

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 15 av 22

PROAKTIV.NO63

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/uteområder, samt fare for isdannelse om vinteren.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

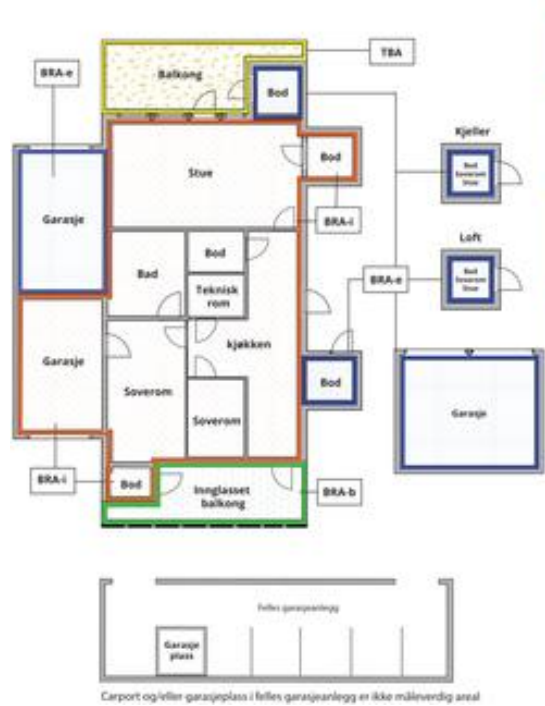
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	49	8		57	18
2. etasje	60			60	10
SUM	109	8			28
SUM BRA	117				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er en carport på siden av boligen, på 16m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I 1. etasje er det etablert soverom i deler av stuen.
I 2. etasje er det ene soverommet fjernet, og erstattet med stue. Det er også etablert et kjøkken.
Endringene er ikke søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er bygget.

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 20484-2898

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 18 av 22

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Aleksander Vågen	Takstingenør
	Siri Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	3	1556		0	230.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Alvakroken 64

Hjemmelshaver

Moen Siri

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0591, og er regulert til "Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse"

Om tomten

Tomten er opparbeidet med inngangsparti, carport, utvendig bod, platting bak boligen samt en liten gressplen/hageflekk på baksiden.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en del bestemmelser på tomten.
Det foreligger en bestemmelse om pliktig medlemskap i velforeningen. 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
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	27.03.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20484-2898

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 19 av 22

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•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 bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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 fuktdikator eller visuelle observasjoner.

Alvakroken 64 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1556
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opplas 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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.

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

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.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2898

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 22 av 22



Energiattest



Adresse Alvakroken 64, 4057 TANANGER	
Dato for energimerking 23.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-315485
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300867830
Gårdsnummer 3	Bruksnummer 1556
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2023	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 117,0 m²	Oppvarmet bruksareal 109,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 116,18 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 107,53 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 721 kWh
--	---



Alvakroken 64, 4057 TANANGER



Detaljering

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



Alvakroken 64, 4057 TANANGER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

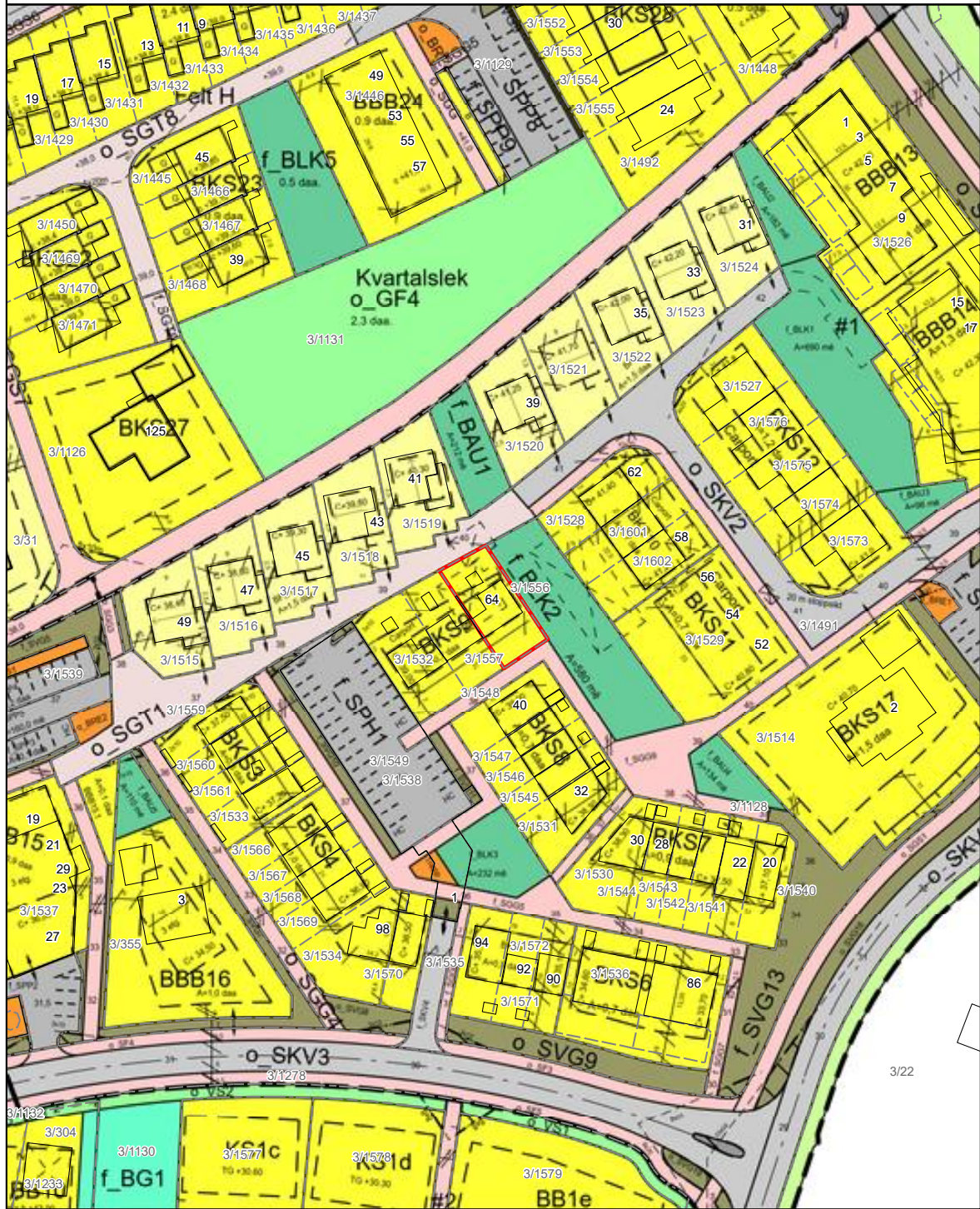
<https://www.enova.no>



**Sola
kommune**



Adresse: Alvakroken 64, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1556/0/0
Dato: 2026-03-23 Planident: 0591
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttreddselsdato: 28.5.2020



K0	Kontrollager
L	Industri/lager
K0	Kontor/industri
K7	Kontor/erstatning og anleggsformal kombinert med andre angitte hovedformål
K7	
T	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
/kg	
(Kategori)	
F	Forbruk
Og	
Særlig	
Gang-lykkeveg	
Gang-og gangareidsgate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nemere angitt bandomål)	
Rase for jernbane	
Rase for sporveiforstandiane	
Rase for trambane	
Stasjon-terminablogg	
Skolepass-plattform	
Aster/plattformtak	
tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen bangrunn - tekniske anlegg	
Annen bangrunn - grøntareal	
ullfartsn	
ullfarten - landings-/taxebane	
ullfarten - terminablogg	
ullfarten - hangar/administrasjonsbygg	
landingsglass for helikopter o.a.	
-havn	
Gal	
-haveterminaler	
-tunneler	
Molo	
Navigasjonsstasjon	
Hovedrett for sykkel	
Kolektivnett	

Symbol	Arealfornål
	1. Bebyggelse og anlegg
	Bebyggelse og anlegg
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-frittliggende
	Boligbebyggelse-kollektivbebyggelse
	Boligbebyggelse-kollektivbebyggelse-merentrert
	Boligbebyggelse-kollektivbebyggelse
	Gaesteanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Fritidsbebyggelse-konsentrert
	Fritidsbebyggelse-blokk
	Kolonihage
	Sentrumstomål
	Kjøpesenter
	Foretninger
	Offentlig eller privat tjenesteyting
	Barnehage
	Undervisning
	Helse-omsorgsinstitusjon
	Kulturinstitusjon
	Forsamlingslokale for religionsutvelse
	Administrasjon
	Annen offentlig eller privat tjenesteyting
	Friids- og turisttomål
	Litelegetyr
	Fornyelespark eller temapark
	Campingplass
	Leirplass
	Rasidottutvinning
	Storbruudd og masselutlek
	Næringsbebyggelse
	Kontor
	Hotellovernatting
	Beverting
	Industri
	Lager
	Brennstasjon vegveseanlegg
	Annen næring
	Idrettsanlegg
	Skolebygg

[illegible]

4 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter		Flatsignatur, navnende
Flator		
Objekttype		
PotMidlBygAnleggOmråde		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		

Sola
kommune

Punktsymbol	
Rundtastepunkt	
Vegstengning/lysskilt kjørespørre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Bruker	
Tunnelsløyning	
Ekstisterende tre som skal bewares	
Regulert nytt tre	
Regulert meresteking	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsværet	Forsværet Ulke typer militære formål Skytelevingsområde Foregning/leir Kombinerede militærformål Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	
5. Landbruks-, natur og friluftsområder, samt roindrift	LNFR-sesal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og nærliggende skognett basert på gårdens ressurssituasjon Landbruksområde Jordbruk Skogbruk Seterområde Gartneri Påskjennelag Naturformål Friluftformål Reindriftsområde LNFR-sesal for spredt bolig-, fridls- eller næringsabbyggelse mv. Spredt boligbyggelse Spredt fridlsbyggelse Spredt næringsbyggelse Naturvern Jordvern Saville landskapsvernsyn Vern av kulturminner og kulturlandskap LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner Ferdsl Ankeringsområde Opplygningsområde Rigningsområde Fartled Hoved- og biled Harvsnrsmåde i sjø	

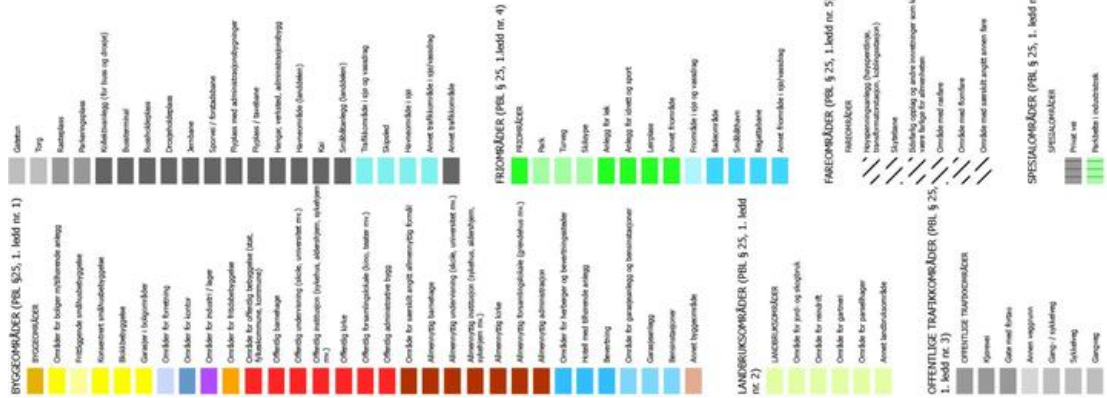
Sola
kommune

Stråbæhvorn		
Bøylehvorn		
Flæke		
Fækerområde		
Læsestingsplasser		
Gytedelt eller oppvekstområde for yngel		
Akselkultur		
Akselkulturarengi sje og vassdrag		
Akselkulturarengi sje og vassdrag med tilhørende landarengi		
Fargeløst levedeagrang		
Drekehvorn		
Naturrområde		
Naturrområde sje og vassdrag		
Naturrområde sje og vassdrag med tilhørende standone		
Fluittområde		
Fluittområde sje og vassdrag		
Fluittområde sje og vassdrag med tilhørende standone		
Idrett og varesport		
Baderområde		
Kombinerte formål sje og vassdrag med eller uten tilhørende standone		
Angitt formål sje og vassdrag med eller uten tilhørende standone kombinert med andre angitte hovedformål		

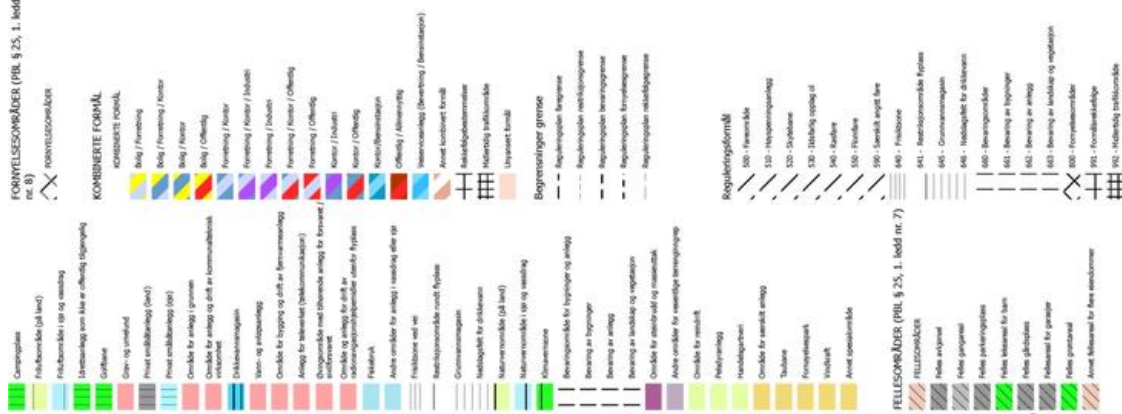
Hensynssoner

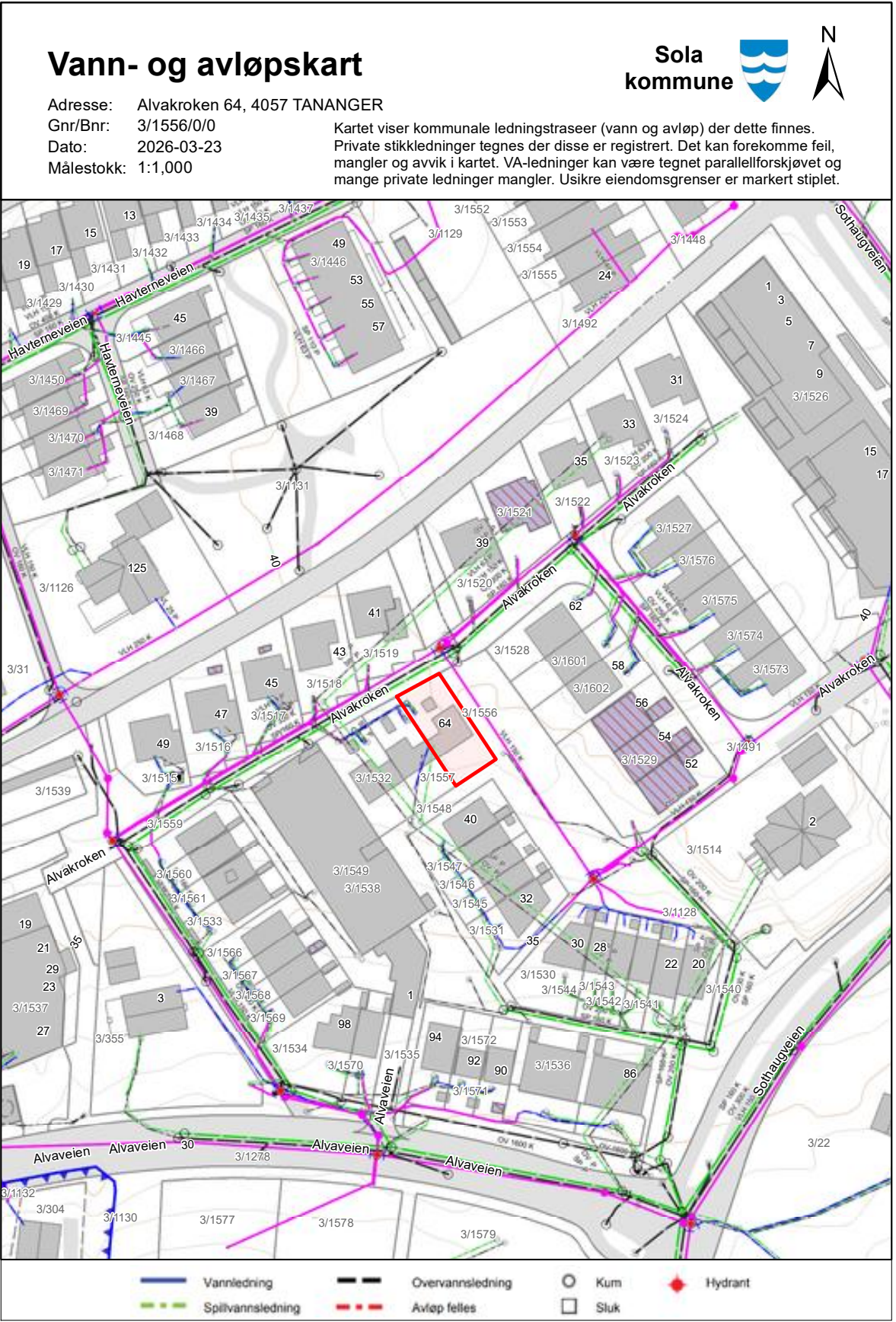
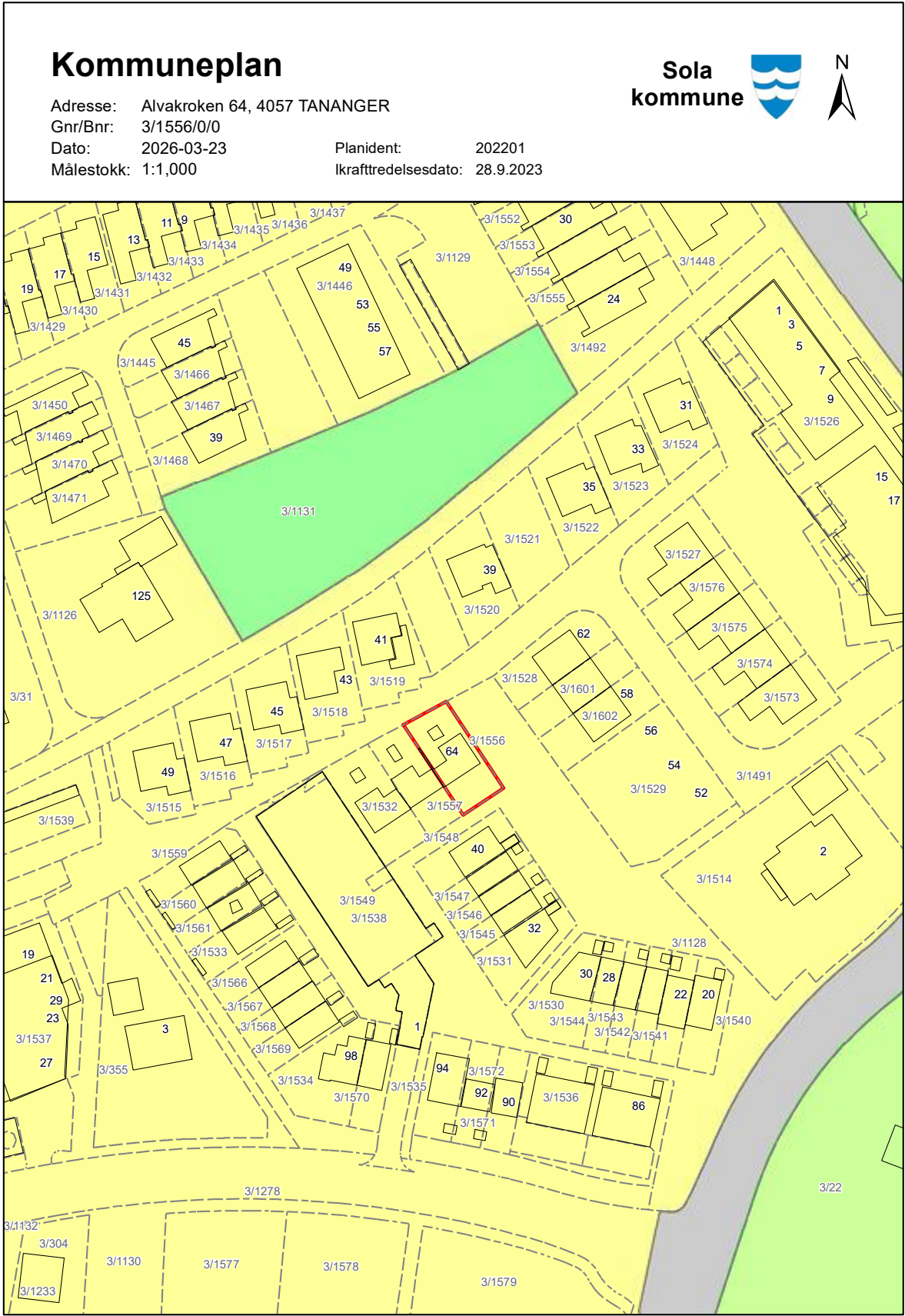
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFireSone	H430_1
RpSkringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	H480_1
RpGjenomfæringSone	
RpAngittetkjennsSone	H570_2
RpBandleggingSone	H120_2
RpDetaleringSone	(PlanId)

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



Sola





2 Tegnforklaring kommuneplan

Flator	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, framtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Areal 1 og 2)		
KpDetaljeringsSone (Videretføring av reg.plan)		

Linjesymbol	Linjesymbol	Symbol
KpGrense	KpArealGrense	
KpFareGrense	KpFareGrense	
KpSikringGrense	KpSikringGrense	
KpStøyGrense	KpStøyGrense	
KpGjennomføringGrense	KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	KpBåndleggingGrense	
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseGrense	
KpRegulererHøyde	KpRegulererHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselsLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samlevveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turseguldrag						
Slittrakk 1)						
Jernbane						
Sporeveg						
Kollektivtrasé						
Ferieid						
Småbåttid						
KpJuridiskLinje						
Bygdegrense						
Forbudsgrænse sje						
Forbudsgrænse						
Forbudsgrænse						
vassdrag						
Strandlinje sje						
Strandlinje vassdrag						
Midtløpe vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kartellering						
Overvanntrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselsPunkt						
Vegkryss						
Kollektivkrutepunkt						

for 20 års flom, og VF-nedbørskurver 44580 Stavanger – Mødla (1983-2014) benyttes. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, hvor det legges til +20 % intensitet på VF-kurver ved dimensjonering.

4.7 Universell utforming

Alle utendørsanlegg og lekearealer innenfor planen skal utformes slik at de tilfredsstiller prinsippene om universell utforming. Det skal ikke brukes planter som kan framkalle allergiske reaksjoner.

4.8 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt og/eller i regulerte fellesanlegg. Minst fem prosent av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelsebestemmede.

Minst 50% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal forberedes for ladepunkt for elbil. Det skal etableres 1 parkeringsplass per bolig. I tillegg skal det for boliger medparkering

i felles anlegg etableres 0,5 gjesteparkeringsplasser per bolig i felles anlegg, og for boliger med parkering på egen tomt etableres 1 gjesteparkingsplass per bolig på egen tomt.

Det skal etableres sykkelparkering med minimum 2 plasser per leilighet og 4 plasser per rekkehus/enebolig. Sykkelparkeringsplassene skal plasseres på egen tomt eller i felles anlegg, eller som en kombinasjon av disse to løsningene. Sykkelparkering kan overbygges medtak.

Det tillates mindre overskridelser av parkeringsformål mot amen vegggrunn.

4.9 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidene gjøres funn som kan stamme fra uregistrerte kulturminner skal Rogaland fylkeskommune v/ Kulturminneavdelingen varsles, og alt arbeidet stanses inntil funnene er vurdert av vedkommende myndighet.

4.10 Energiforsyning

Nødvendige el-anlegg som kabler skal legges i kabelskap og kabelskap skal plasseres inn mot offentlige arealer eller fellesarealer.

4.11 Anleggsperiode

Det skal skilles under anleggsarbeidene slik at det kommer tydelig fram hvor varelevering skal skje og at her er et anleggsområde.

Planer for anleggsperioden, som viser bruk og sikring av rigg- og anleggsområder, sikrer god trafikkflyt, trafiksikkerhet og tilgjengelighet, skal være godkjent av Sola Kommune.

Støyforhold i anleggsfasen skal sikres iht.gjeldende teknisk forskrift.

4.12 Håndtering av masser

Overskuddsmasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering, i tråd med Regionalplan for massehåndtering retningslinje 4.4.

Majorid skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Før fjerning må majorida testes for potetystenematode, og resultater må sendes kommunen og Mattilsynet før flytting.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillte noteverdier for mest følsom arealbruk iht. SFT-veileder 9901A.

Side 4 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
--------------	--------------------------------------	-------------

3.3 Kapasitet og trafiksikkerhet på og ved Rv. 509 Tanangervegen

Det kan ikke bygges mer enn totalt 500 boliger innenfor deifelt A, B, C, D, E, F, G, H, I og K i plan 0394 for det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafiksikkerhet på og ved Rv. 509 Tanangerveien.

3.4 Bebyggelse som forutsettes fjernet

Bebyggelse som er vist med juridisk linje for bebyggelse som forutsettes fjernet, skal fjernes senest ved utbygging av det eller de aktuelle deifelt hvor bebyggelsen ligger.

3.5 Krav til utbyggingsrekkefølge

Sammen med tekniske planer skal det foreligge en etappeplan for utbygging av tekniske anlegg. Utbyggingen av tekniske anlegg kan deles opp i maks 4 byggetrinn.

Det skal ved etappedelingen tas spesielle hensyn til gjenstående boliger.

4. Fellesbestemmelser

4.1 Utforming og estetikk

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg. Arealer mellom og omkring boligene skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet.

4.2 Forstøtningsmurer og trapper i terreng

Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Forstøtningsmurer i forlengelse av boliger kan bygges i stedsøpt betong. Forstøtningsmurer over 1,5m skal terraseres i 2 trinn med beplantning av vintergrønne klatreplanter på terrassenivå.

Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller stedstøpes i betong.

4.3 Forholdet til Stavanger lufthavn, Sola

Ved bruk av tårnkran må dette rapporteres til og registreres som luftfartshinder av Statens kartverk.

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til fysiskheten.

4.4 Renovasjon

Innenfor planområdet skal det etableres nedgrøvede fellesanlegg for avfallshåndtering på viste steder i plankartet.

4.5 Adkomst for brannbil

Det skal sikres adkomst for brannbil til slukking og redbingsarbeid. Denne må holdes fri for møblering og andre installasjoner, og dimensjoneres for kjøring med brannbil (aksetrykk 12,7 tonn).

4.6 Overvann

Overflatevann skal håndteres ved en kombinasjon av lokal infiltrasjon og fordrøyning i henhold til godkjent teknisk plan. For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses. Terrasser skal bygges på drenerende underlag som terrasser av tre eller med drenerende hellebelegg.

Det tillates ikke å lede mer vann inn på kommunens overvannsnett enn det som er tilleilet før planvedtak.

Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i henhold til kommunal standard

Side 3 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
--------------	--------------------------------------	-------------

4.13 Støy

Støyskjermingstiltak må sikres ved prosjektering av bebyggelse og anlegg iht. støyrapport utarbeidet av Brekke og Strand AS.

4.14 Overgangsbestemmelser for eksisterende boligbygninger som forutsettes revet inntil bebyggelsen skal fjernes iht. bestemmelsen over, gjelder følgende

- a. Planen innebærer ingen rådighetsbegrensninger for eksisterende boliger eller boliger under oppføring etter gitt byggetillatelse, forutsatt at de ligger i areal avsatt til boligformål.
- b. Planen innebærer ingen begrensninger i adgangen til å foreta alminnelig vedlikehold på bygningene.
- c. Etter brann kan boliger gjenopprettes i samme utstreking som før brannen. Forutsetningen er at byggetillatelse foreligger innen to år etter at bygningen ble ødelagt.
- d. Sola kommune kan ved engangsfullmakt tillate utvidelse av bolig med maks 20 % av bebøyd areal (BVA), og bygging av garasje/carport, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med detaljplanens byggegrenser og hensynssoner. Det forutsettes at det foreligger byggetillatelse for oppført bolig.

Alle veiareal, inkludert gåetun, fortau og gang- og sykkelvei skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland.

5. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

5.1 Fellesbestemmelser

5.1.1 Bebyggelse og variasjon

Rekkehus og blokkbebyggelse innenfor hvert felt/rekke skal ha variasjon i uttrykk og volum. Variasjon kan sikres ved inntrekninger og forskyvninger i fasader, variasjon i gesims høyde eller takflater.

5.1.2 Utnyttning

Garasjer/carport som ligger på boligomt skal medregnes i bruksarealet (BRA). Parkering i egne anlegg og/eller under bakkenivå inngår ikke i BRA. Areal for boder, tekniske rom og rom uten varig opphold i kjeller og under terreng, inngår ikke i BRA.

Sykkelparkering medregnes ikke i BRA.

5.1.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det skal være samme takform, takmateriale og takvinkel for boliger, garasjer/carporter og boder i samme rekke. Hvor ikke bestemmelsene har fastlagt takteking skal takflater tekkes med svart/mørkegrå papp eller tilsvarende svart teking. Hvor det tilates takopplett skal denne tekkes som øvig takflate, eller med sink eller kobber. Deler av takflate tillates nytet som takterasse, forutsatt at rekkverk og evt. trappelus holdes innenfor maksimal byggehøyde.

Boliger, garasjer/carporter og boder i samme rekke skal ha samme eller samstemte farger i henhold til formings-veileder. Levegger skal ha lik eller samstemt utforming som boliger i samme rekke.

Maksimal høyde og lengde for lewegg er hhv. 1,8 meter og 2,5 meter. Levegger/hekk mot naboelendom tilates plassert i naboegrense eller mellom hver boeniet. Overgang mellom private områder og fellesområder skal markeres med steinrekke eller beplntning. Det skal nyttes samme type avgrensning for hvert deifelt mot berørt fellesområde. Det tillates ikke gjerde i grense mellom hage og grøntareal.

For blokkbebyggelse tilates innglassing av private balkonger. Innglassing skal være lk for hvert deifelt i

Side 5 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
--------------	--------------------------------------	-------------

tråd medformingsveileder.

Sportsbod og hagebod kan plasseres utenfor byggegrenser på plankart, men må ha avstand i henhold til § 4.13 inn mot kommunale VA-ledninger jfr. VA Rammepplan, tegning H100.

5.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2)

5.2.1 Fellesbestemmelser

Boligene skal ha saltak, 40 grader, med møneretning som vist på plankartet. Maksimal tillatt mønehøyde er 10,0 meter, og maksimal tillatt gesimshøyde er 6,0 meter. Det tilates kvst/takopplett på begge sider av taket, med bredde inn til 2,6 meter på hver side. Tak skal tekkes med svart papp, svart folietekking, rød tegl eller rødbrun betongtakstein med glattoverflate.

Sportsbod skal plasseres innenfor eller i sammenheng med boligens bygningskropp. Hagebod kan være maksimalt 4 m² BRA og ha maks høyde 2,4.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen tomt. Garasje/carport skal ligge innenfor byggegrense/utvidet byggegrense vist på plankart. Maksimal tillatt høyde på garasje/carport er 3,0 meter. Tak over garasje/carport tillates nytet til takterasse i avstand 2 meter fra eiendomsgrænse mot nabo.

Der det er nabobygg nærmere enn 8 meter skal Ytervegg mot øst bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk.

5.2.2 BFS1

Det tilates oppført fem eneboliger i to og en halv etasje. Maksimalt tillatt BRA for hver tomt er 210 m².

De tre østligste boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

5.2.3 BFS2

Det tilates oppført fem eneboliger i to og en halv etasje. Maksimalt tillatt BRA for hver tomt i BFS2 er 210 m².

Boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Garasje/carport skal plasseres innenfor utvidet byggegrense mot sørøst.

5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK53, BK54, BK55, BK56, BK57, BK58, BK59, BK510, BK511, BK512 og BK517)

5.3.1 Fellesbestemmelser

Boligene skal plasseres innenfor byggegrense. Hvor ikke annet er angitt kan sportsbod med størrelse iht. gjeldende tekniske forskrift plasseres utenfor byggegrense på inngangsside. Det tilates i tillegg oppført hagebod på maksimalt 3 m² BRA utenfor byggegrense på hageside. Bod på inngangsside kan ha maksimal høyde 2,8 meter. Hagebod kan ha maksimalhøyde 2,4 meter.

5.3.2 BK53

Det tilates oppført fire rekkehus i to etasjer med halvplan, alternativt kan boligen utføres med sokkel. Maksimalt tillatt BRA for deifellet er 620 m². Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordøst er 6,0 meter.

Maksimal gesimshøyde mot sørvest er 7,0 meter.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg _SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

Side 6 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
--------------	--------------------------------------	-------------

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordøst er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sørvest er 7,0 meter.

Fasade plassert nærmere enn 8 meter til bebyggelse i BS7 skal bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg _SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

5.3.8 BKS9

Det tillates oppført tre rekkehus i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 540 m².

Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn. Den ene plasseres i carport/garasje innenfor utvidet byggegrense mot nordvest og den annen i forlengelse av denne. Tak på garasje/carport tillates nyttet til terrasse. Sportsbod skal plasseres innenfor eller i sammenheng med boligens bygningskropp.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordvest er 7,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sørøst er 6,0 meter.

5.3.9 BKS10

Det tillates oppført tre rekkehus i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 510 m².

Alle boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Boligene skal plasseres innenfor den indre byggegrensen. Åpen carport kan plasseres i området mellom den indre og den ytre byggegrensen mot nordøst.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter mot nordøst og 7,0 meter mot sørvest.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, den ene plassert i carport, og den andre ved siden av carport. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

5.3.10 BKS11

Det tillates oppført tre rekkehus i to etasjer med halvplan, alternativt pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 630 m².

Boligene skal plasseres innenfor den indre byggegrensen. Åpen carport kan plasseres i området mellom den indre og den ytre byggegrensen mot nordøst.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter mot nordøst og 7,0 meter mot sørvest.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, den ene plassert i carport, og den andre ved siden av carport. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

5.3.11 BKS12

Det tillates oppført fem rekkehus i to etasjer. To av rekkehusene kan påbygges en tredje etasje. Maksimalt tillatt BRA for delfelter er 970 m².

Minimum fire av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Boligene skal plasseres innenfor den indre byggegrensen. Åpen carport kan plasseres i området mellom den indre og den ytre byggegrensen mot sørvest.

Side 8 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
--------------	--------------------------------------	-------------

felles sykkelparkering i forbindelse med parkeringsanlegg i sokkel og/eller på bakkeplan nordøst for boligblokken. Sykkelparkering på bakkeplan skal være overbygd. Sykkelparkering skal anlegges i tillegg til sportsbod.

5.4.3 BSB15

Det tillates oppført leilighetsbygg, med mellom 10 og 13 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BSB15 er 1250m².

Trapp og heisrom tillates å overskride byggegrense med inntil 2,5 meter mot øst. Parkeringssokkel kan overskride byggegrense mot vest.

Blokkene skal bygges opp på underliggende parkeringsanlegg. Mot nord tillates en 3. etasje, som vist på plankart.

Blokken skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter for to etasjer, og 10,0 meter for tre etasjer. Gesims mot vest kan heves 1,0 meter ved pulttak. Heis-/trappetårn og mindre teknisk bygg tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2,0 meter.

Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7 m². Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot vest.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 5 m² BRA i forbindelse med felles parkeringsanlegg. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2 m² BRA.

Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse skal plasseres i felles overbygget sykkelparkering på BSB15. Deler av sykkelparkering tillates plassert i forbindelse med felles P-anlegg og boder under bebyggelsen.

5.4.4 BSB16 (Forretting)

Ekisterende enebolig tillates erstattet med leilighetsbygg, med mellom 4 og 7 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 630 m².

Minimum 4 leiligheter skal bygges som tilgjengelige boliger.

Trapp og heisrom tillates å overskride byggegrense med inntil 1,5 meter mot øst. Sykkelparkering på bakkeplan kan plasseres utenfor byggegrense mot øst.

Bygget kan bygges i to etasjer pluss sokkel. Mot nord tillates inntrukket 3. etasje, som vist på plankart.

Blokken skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter for to etasjer, og 9,0 meter for tre etasjer. Gesims mot vest kan heves 1,0 meter ved pulttak. Heis-/trappetårn og mindre teknisk bygg tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2,0 meter.

Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7 m². Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot vest.

Hver bolig skal ha en 1,5 parkeringsplass, hvor 1 plass sammen med sportsbod på minimum 5 m² BRA skal plasseres i felles parkeringsanlegg i sokkel. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2 m² BRA.

Det skal være to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i forbindelse med parkeringsanlegg i sokkel og/eller på bakkeplan øst for boligblokken. Sykkelparkering på bakkeplan skal være overbygd.

Side 10 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
---------------	--------------------------------------	-------------

5.3.3 BKS4

Det tillates oppført fem eller seks rekkehus i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 840 m². Minimum tre av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Fasade nærmere enn 3 meter til bebyggelse i BKS3 skal bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk. Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nordøst er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sørvest er 7,0 meter.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg _SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordøstside.

5.3.4 BKS5

Det tillates oppført 3 eller 4 rekkehus i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfelter er 500 m².

Minimum en av boligene skal bygges som tilgjengelig bolig. Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nord er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sør er 7,0 meter.

Fasade plassert nærmere enn 8 meter til bebyggelse i BKS6 skal bygges med brannmotstand i henhold til gjeldende regelverk.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg _SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordside.

5.3.4 BKS6

Det tillates oppført to fire- eller femmannsboliger i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 800 m². Minimum fire av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Sportsboder på til sammen maks 20 m² BRA kan plasseres utenfor byggegrensen mot nordøst. Resterende sportsboder plasseres i sokkel.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nord er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sør er 7,0 meter.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg _SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordside.

5.3.5 BKS7

Det tillates oppført mellom seks og ni boliger i form av flermannsbolig og rekkehus bygget i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 910 m². Minimum tre av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Sportsboder på til sammen maks 25 m² BRA kan plasseres utenfor byggegrensen mot nordøst. Resterende sportsboder plasseres i sokkel.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nord er 6,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sør er 7,0 meter.

Boligene har parkering i parkeringsanlegg _SPH1. Sykkelparkering skal etableres på egen tomt på husets nordside.

5.3.7 BKS8

Det tillates oppført mellom fem og seks rekkehus i to etasjer med halvplan, alternativt kan boligen utføres med sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 790 m². Minimum to av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger. Sportsboder kan plasseres utenfor byggegrensen mot nordøst.

Side 7 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
--------------	--------------------------------------	-------------

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde for bolig i to etasjer er 6,0 meter mot nordøst og 7,0 meter mot sørvest. Maksimal gesimshøyde for bolig i tre etasjer er 10,0 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, den ene plassert i carport, og den andre i forlengelse av denne.

5.3.12 BKS17

Ekisterende enebolig tillates erstattet med 4 til 6 rekkehus i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 750 m².

Uteplass og solforhold på delfelt BKS17, samt nødvendig støyskjerming, skal dokumenteres ved byggeskrnad.

Minimum tre av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger. Boligene skal plasseres innenfor den indre byggegrenen.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde mot nord og øst er 7,0 meter. Maksimal gesimshøyde mot sør og vest er 6,0 meter.

Boligene skal ha parkering i fellesanlegg på tomten med 1,5 plass pr bolig. Det tillates bygget tak over fellesparkering.

5.4 Blokkbebyggelse (BSB13, BSB14, BSB15 og BSB16)

5.4.1 Fellebestemmelser

Synlige fasader på sokler skal utformes som en del av byggets fasade på en tiltalende måte. Synlige betongflater skal begrenses.

Tak i forbindelse med inngangspartier tillates etablert 1,5 meter utenfor byggegrense.

5.4.2 BSB13 og BSB14

BBSB13 er leilighetsbygg, med mellom 15 og 18 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BSB13 er 1700m². Blokken skal med byggehøyde og fasadesprang utformes som to bygningsvolumer. Blokken bygges på underliggende parkeringsanlegg i fire etasjer som trappes ned til tre etasjer mot nordvest.

BBSB14 er leilighetsbygg, med mellom 15 og 18 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BSB14 er 1750m². Blokken skal med byggehøyde og fasadesprang utformes som to bygningsvolumer. Blokken bygges på underliggende parkeringsanlegg i fire etasjer som trappes ned til to etasjer mot sør.

For BSB13 og BSB14 gjelder i tillegg:

- Blokkene skal plasseres innenfor den indre byggegrensen. Sykkelparkering på bakkeplan kan plasseres utenfor byggegrense mot nordøst.
- Blokkene skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot nordøst. Maksimal gesimshøyde 7,0 meter ved 2 etasjer, 10,0 meter for 3 etasjer og 13,0 meter for 4 etasjer. Gesims mot sørvest kan heves 1,0 meter ved pulttak. Heis-/trappetårn og mindre teknisk bygg tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2,0 meter. Deler av takflater over 2. og 3. etasje tillates nyttet til takterrasse.
- Hver bolig skal ha altan eller terrasse på minimum 7 m². Altaner (og søyler) tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter motsørvest.
- Hver bolig skal ha en parkeringsplass og sportsbod på minimum 5 m² BRA i felles parkeringsanlegg i sokkeletasjen. I tillegg tillates oppført bod i forbindelse med terrasse/altan på inntil 2 m² BRA.
- Det skal være plass til to oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disetillates plassert i

Side 9 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
--------------	--------------------------------------	-------------

O_SKV1, o_SKV2 og o_SKV3 skal være offentlig kjøreveg. F_SKV4 skal være felles adkomstvei til nedre plan på f_SPH1.

6.3 Gatetun (SGT)

Gatetun o_SGT1 skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan, være etablert med fartsdempende tiltak og uten nivåforskjeller.

Detallert utforming av arealet skal vurderes særskilt i utomhusplanen (§2.2.2), og skal ha fokus på visuell kvalitet, materialbruk og sikker ferdsel for gående og syklende.

I løstetunet tillates det trær hvor disse ikke er i konflikt med VA-struktur. Møblering må ikke være til hinder for adkomst for brannbil og utrykningskjøretøy.

6.4 Fortau (SF)

Regulerte fortau i planen skal opparbeides iht. vegnorm for Sør-Rogaland.

6.5 Gang- og sykkelveg (SGS)

Områdene regulert til gang- og sykkelveg skal være offentlige.

6.6 Gangveg (SGG)

Områdene regulert til gangveg skal opparbeides med fast dekke. Gangvegene skal opparbeides med maksimal stigning 1:15, med unntak av o_SGG3 og o_SGG4 samt f_SGG2, f_SGG6, f_SGG7 og f_SGG8 som alle har trapp på deler av strekningen.

f_SGG10 skal opparbeides som kjørbar gangveg for å sikre tilkomst for brannbil til BBB13 og BBB14.

f_SGG5 og f_SGG9 skal opparbeides som kjørbar gangveg for å sikre tilkomst med fyrtebil, sykebil o.l. til boligene i henholdsvis BKS3 – BKS6 og BKS7- BKS8.

o_SGG3 og o_SGG4 skal være offentlig.

Gangvei o_SGG4 og o_SVG7 kan nyttes som midlertidig adkomst fra o_SGT1 til eksisterende enebolig på BBB16 fram til BBB 16 utbygges.

f_SGG1 og f_SGG2 skal være felles for BBB15.

f_SGG5 til og med f_SGG9 skal være felles for BKS3 til og med BKS8.

f_SGG10 skal være felles for BBB13 og BBB14.

6.7 Annen veggrunn (SVT og SVG)

Områder regulert til annen veggrunn – grøntanlegg skal gis en grønn opparbeidelse med bruk av ulik beplantning, både markdekkende planter, busker og trær tilpasset områdets utforming.

Områdene o_SVG8, o_SVG9, o_SVG16, o_SVG17, o_SVG19 og o_SVG20 er regulert til offentlig formål.

Anden veggrunn f_SVG23 og f_SVG24 er fellesareal for boligene BBB1 og BBB2 i plan 0523

Annen veggrunn f_SVG25 er fellesareal for forretning/tjenesteyding i plan 0523. Innenfor områdene f_SVG7, o_SVG8, o_SVG9, f_SVG13 og o_SVG14 kan det ved behov opparbeides støyskjermingstiltak iht. planer utarbeidet av fagkyndige. Planene skal være godkjent av relevant myndighet. Skjermingen skal ha et variert uttrykk gjennom ulik materialbruk og variasjon i utforming. Ved behov for langsgående støyskjerm skal demne plasseres min. 1,0 meter fra veg og min. 0,5 meter fra gang- og sykkelveg.

Innenfor områdene o_SVG8 og o_SVG9 kan det gjøres tiltak for fordrøyning av overvann på og under bakken.

Øvrige områder f_SVG er felles for boligene BFS1, BFS2, BKS3 til og med BKS 12, BKS17 samt BBB 13

Side 12 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
---------------	--------------------------------------	-------------

For eksisterende enebolig tillates midlertidig adkomst fra Alvaveien, via o_SGS4. Løsningen skal fremgå av teknisk plan og godkjennes av kommunen.

5.5 Boder BAS1 og BAS2

På områdene BAS1 og BAS2 skal det etableres sportsboder for boligene innenfor BBB1 og BBB2 i tilstøtende plan 0523. Bodene i BAS1 tillates utvidet mot vest innenfor f_SVG5 slik at de treffer tilhørende parkeringsplass f_SPA4.

Boder i BAS1 skal ha adkomst fra parkering SPP4. Pulttak med maks gesimshøyde 2,4 meter med fall mot nord. Taket skal utføres som torvtak.

Boder i BAS2 skal ha adkomst fra vest. Pulttak med maks gesimshøyde 2,4 meter med fall mot øst. Taket skal utføres som torvtak.

5.6 Trapperom BAS

På områdene BAS kan det bygges trapp til parkeringsanlegg f_PPH1. Trapp kan overbygges med tak, maks høyde 3,0 meter.

5.7 Energianlegg (BE)

Området o_BE1 omfatter eksisterende nettstasjon. Nettstasjonen skal sikres tilfredstillende ventilasjonsforhold.

5.8 Renovasjonsanlegg (BRE)

o_BRE1 og o_BRE2 er regulert til renovasjonsanlegg og skal inneholde nedgravde avfallscontainere.

5.9 Lekeplasser (f_BLK)

Alle lekeplassene skal opparbeides som sandlekeplasser i henhold til gjeldende norm for utomhusanlegg i Sola kommune.

Lekeplassene f_BLK1 og f_BLK2 er felles for boligene BFS1, BFS2, BKS3 - BKS12, BKS17 samt BBB 13 - BBB16.

Lekeplass f_BLK9 er felles for boligene BKS3 - BKS8.

Lekeplass f_BLK4 er felles for boligene BBB15 samt boligene BBB1 og BBB2 i plan 0523.

5.10 Annet uteoppholdsareal (f_BAU)

Områdene skal opparbeides og tilrettelegges for ferdsel og opphold for områdets beboere. Områdene skal ha en grunn karakter, med bruk av mest mulig permeable dekker. Områdene skal ha innslag av beplantning.

f_BAU1 til og med f_BAU4 er felles for alle boligene BFS1, BFS2, BKS3 til og med BKS 12, BKS17 samt BBB 13 til og med BBB16. f_BAU5 er felles for BBB16.

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr.2)

6.1 Fellesbestemmelser

6.2 Kjøreveg (SKV)

Kjørevegene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. Vegnorm for Sør-Rogaland.

Side 11 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
---------------	--------------------------------------	-------------

til og med BBB16 og skal opparbeides med beplantning og vedlikeholdes sammen med tilstøtende fellesarealer.

6.8 Parkeringsplasser (SPP1, SPP2 og SPP3)

f_SPP1 skal være felles gjesteparkering for BBB13 og BBB14. f_SPP2 skal være felles gjesteplasser for BBB15.

f_SPP3, f_SPP4 og f_SPP5 skal være felles parkering og gjesteparkering for boligene BBB1 og BBB2 i plan 0523.

Plassene f_SPP3 og f_SPP4 skal være felles parkering og gjesteparkering for boligene i BBB1 og BBB2 i plan 0523. Det kan overbygges 1 plass pr. Bolig. Ved overbygg på f_SPP4 skal taket utføres som torvtak.

6.9 Parkeringshus- anlegg (SPH1, SPH2 og SPH3)

Det skal utarbeides tekniske planer for anleggene som omfatter planering/utgraving, murer, innkjørslser, trapperom, rømningsvei og eventuelle tiltak mot flom.

Parkeringsanlegg f_SPH1 skal bygges som parkeringshus i to plan, med innkjøring fra hhv. f_SKV4 og o_SGT1. Det tillates tak over parkeringsplassene på øvre plan. Tak over parkering på øvre dekke skal bygges samlet og utføres som tak med sedum.

For f_SPH2, f_SPH3 skal synlig vegflate på parkeringsanlegg tilpasses uteanlegg, forbindes med naturstein og beplantning hvor det er mulig og/eller med espaller og vintergrønne klatreplanter.

f_SPH1 skal være felles for BKS3 – BKS8 og inneholde 1,5 plass pr bolig.

f_SPH2 skal være felles for BBB13 og BBB14 og inneholde 1 plass pr bolig samt boder og sykkelparkering i tillegg skal anlegget inneholde gjesteplasser så samlet antall gjesteplasser sammen med plasser på f_SPP1 utgjør 0,5 plass pr bolig.

f_SPH3 skal være felles for BBB15 og inneholde 1 plass pr bolig, boder og sykkelparkering.

7. Bestemmelser til hensynssoner (pbl § 12-6)

7.1 Sikringssoner

7.1.1 Frisikt

Innenfor frisksoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 – 3,0 meter over tilstøtende veiens nivå. Parkering, lagring, skilttaoler, tekniske innretninger eller beplantning høyere enn 0,5 meter tillates ikke. Enkeltstående lysmaster og trafikkskilt kan tillates.

8. Bestemmelserområde (pbl § 12-7)

8.1 Oppstillingsplass for brannbil

Området #1 er adkomst og oppstillingsplass for brannbil og skal opparbeides med fast veggrunn. Arealet skal beplantes med gras og det tillates plassering av lett flytbart utstyr som benker og lignede på arealet. Området markeres med lave pullerter.

Side 13 av 13	Reguleringsplan for Myklebust felt K	PlanID 0591
---------------	--------------------------------------	-------------



Attestert kopi av dok.nr. 2015/282430/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-23 12:46

Side 1 av 1

KLUGE Advokatfirma AS
Postboks 277
4066 Stavanger
Org.nr. 913 296 117

ERKLÆRING

Jåsund Utviklingsselskap AS, org.nr. 989 301 977, som er hjemmelshaver til gnr. 3 bnr. 1128, 1129, 1130, 1131 og 1132 i Sola kommune, erklærer med dette at følgende kan tinglyses på disse eiendommene:

Sola kommune, org.nr. 948 243 113, har rett til å vedlikeholde og fornye støyskjermer plassert i eiendomsgrenser. Ved fornying/vedlikehold har ikke Sola kommune erstatningsansvar for skader på beplantning eller installasjoner som grunneier har etablert i tilknytning til støyskjermer.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Sola kommune.

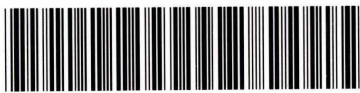
For Jåsund Utviklingsselskap AS

Sola, 24/3 2015

Tom Henning Slethei

Rett kopi

Anita Brattetveit
Kluge Advokatfirma AS



Doknr: 282430 Tinglyst: 30.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vår ref.: 306925-016\1516675\v1\chbj

side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2010/251565/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-23 12:46

Side 1 av 2



Doknr.: 959832676 Kluge Adv. firma DA

Rett kopi

Anita Brattetveit
Anita Brattetveit
Kluge Advokatfirma AS

Erklæring

Jåsund Utviklingsselskap AS, org. nr. 989 301 977, erklærer med dette at følgende rettigheter og plikter skal tinglyses på

gnr. 3

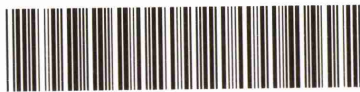
bnr. 70, 81, 242, 343, 1123, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1148, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202 og 1203

i Sola kommune:

- o Sola kommune, org. nr. 948 243 113, Jåsund Utviklingsselskap AS, org. nr. 989 301 977, Lyse AS org.nr. 980 335 178 (samt evt. andre selskaper i Lyse-konsernet) og Telenor ASA, org.nr. 982 463 718 (samt evt. andre selskaper i Telenor-konsernet), har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og fjernvarme, samt kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap som står på/ ligger over eiendommene i dag, i eiendomsgrensene mot offentlig vei og friareal/ lekeplass, eller ligger langs eiendommenes yttergrense i offentlig vei eller friområde/ lekeplass.
- o Sola kommune, org. nr. 948 243 113, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2).
- o Sola kommune, org. nr. 948 243 113, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.
- o Eiendommer med felles private vann-, avløps- og fjernvarmeledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold.
- o Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på vedlagt reguleringsplan, samt har pliktig medlemskap i felles velforening.

I den grad Jåsund Utviklingsselskap AS har tinglyst urådighet på noen av ovennevnte eiendommer, samtykkes det med dette til tinglysning av nærværende erklæring.

Sola, den 6/4 2010



Doknr: 251565 Tinglyst: 09.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For Jåsund Utviklingsselskap AS

Tom Henning Slethei

Jan Sigve Tjelta

Kluge Advokatfirma DA, organisasjonsnummer 959 832 676, samtykker i tinglysing av nærværende erklæring i den grad Kluge Advokatfirma DA har tinglyst urådighet på noen av eiendommene.

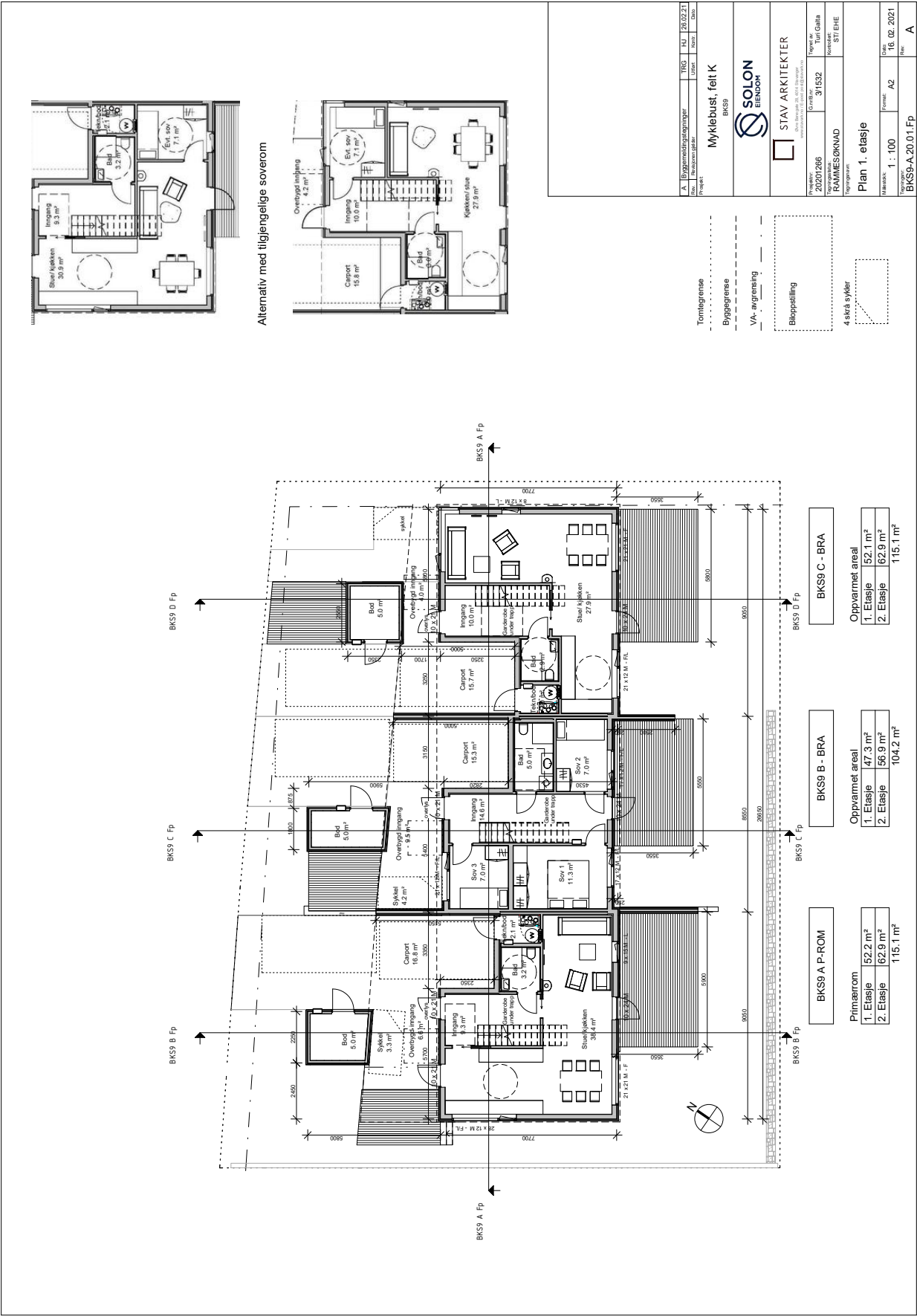
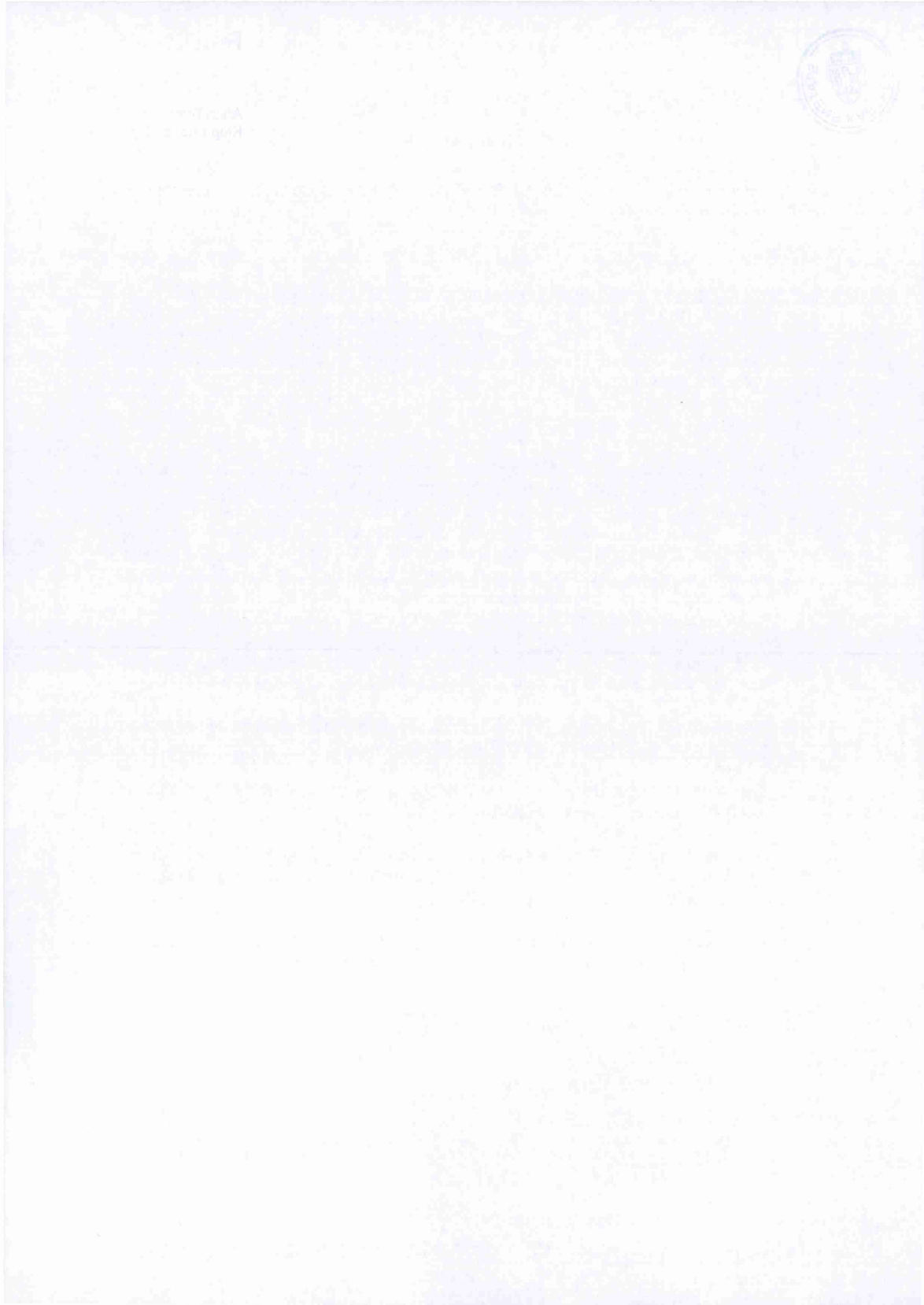
332

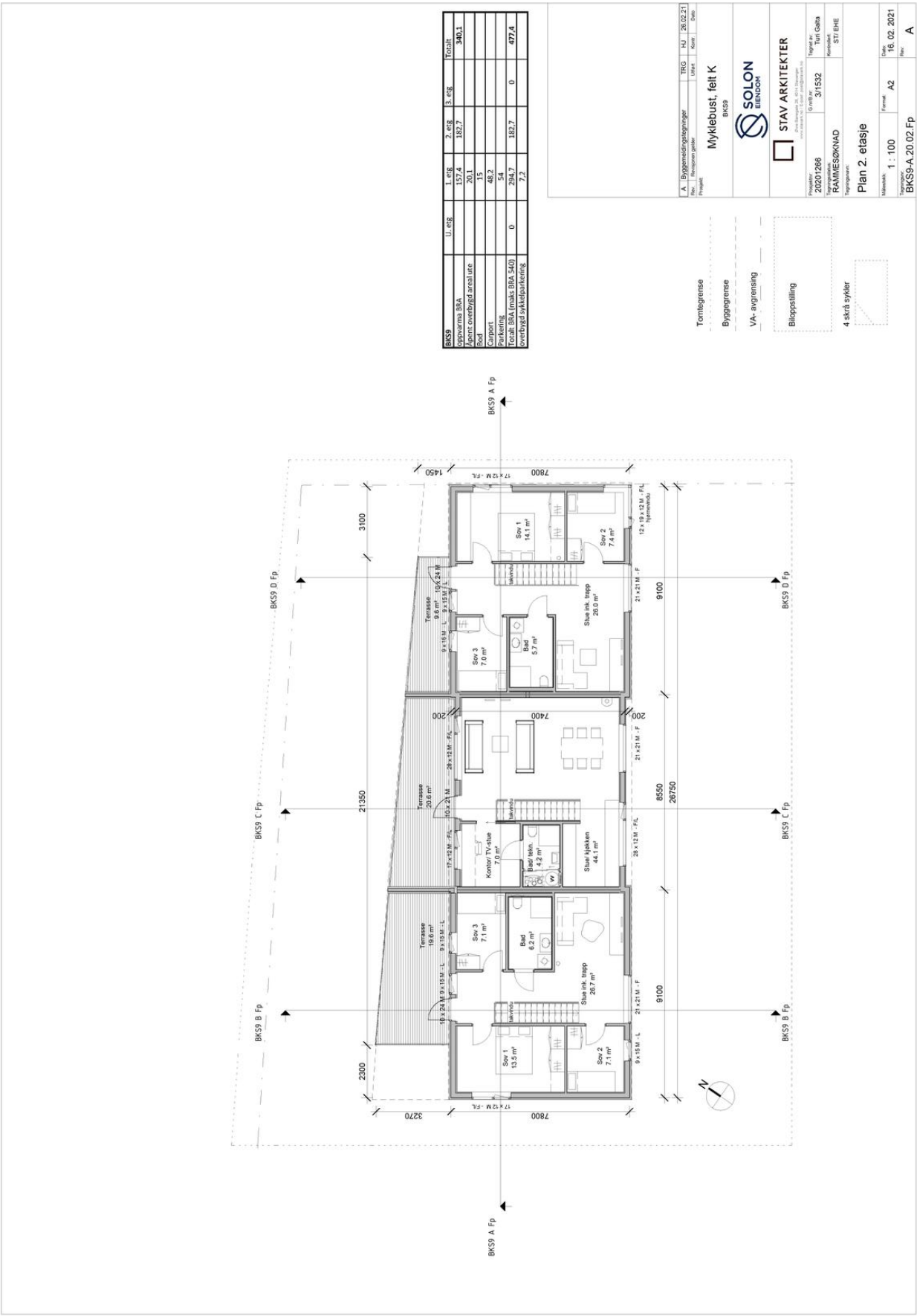
Sola, den 6. April 2010

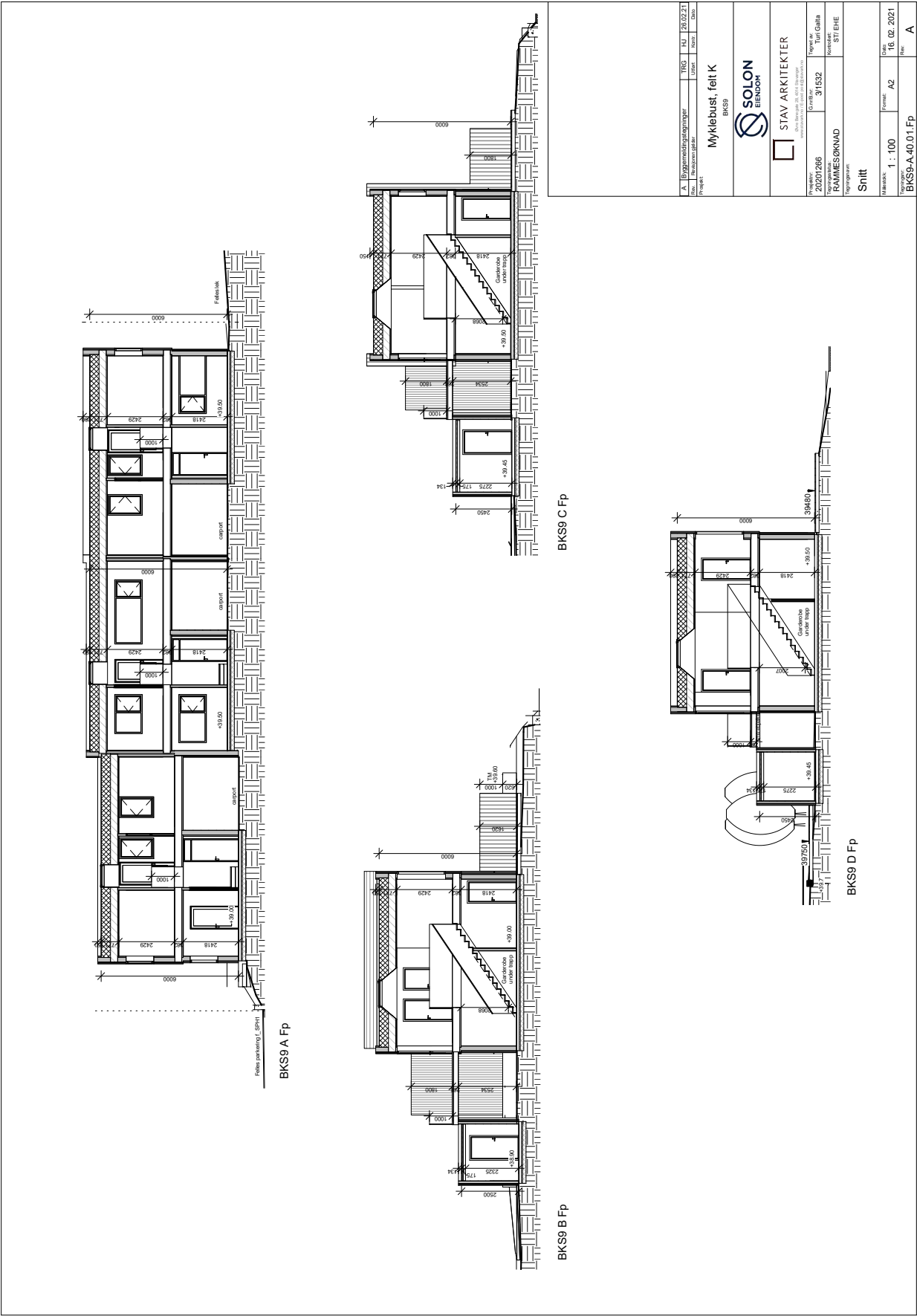
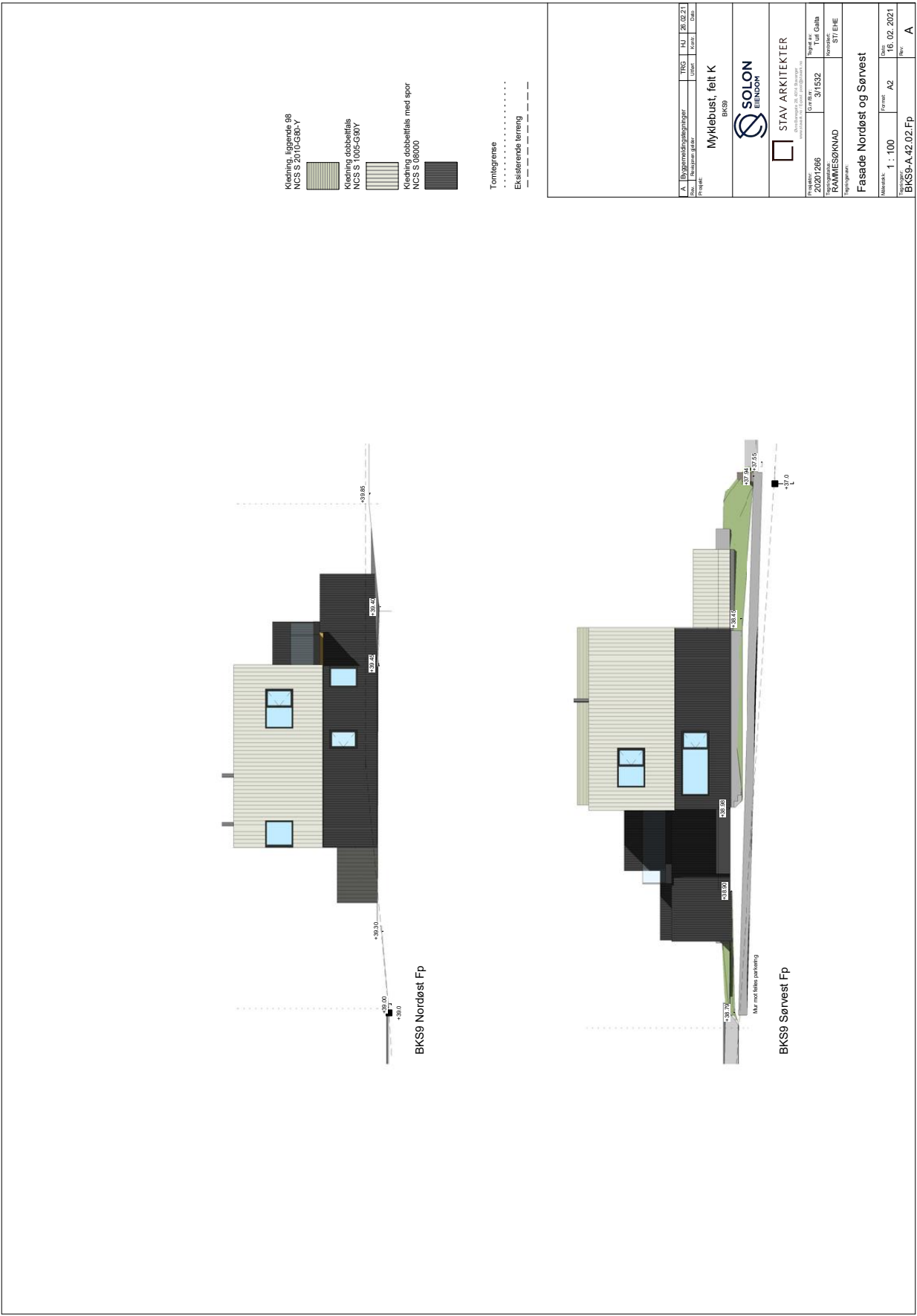


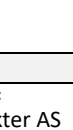
Attestert kopi av dok.nr. 2010/251565/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-23 12:46

Side 2 av 2







 Sola kommune	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. Vår ref: 21/1003								
Ansvarlig søker: Stav Arkitekter AS Øvre Banegate 28 4014 STAVANGER	Tiltakshaver: Solon Sørvest Boligutvikling AS Postboks 7 Sentrum 4001 STAVANGER								
FERDIGATTEST ER GITT FOR									
Adresse : Myklebust - Felt K - BKS 9	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Gårdsnr.</td> <td style="width: 25%;">Bruksnr.</td> <td style="width: 25%;">Festenr.</td> <td style="width: 25%;">Seksjonsnr.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">1532</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	3	1532		
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.						
3	1532								
Tiltakets/byggets art Rekkehus med 3 boliger og carport - Myklebust - Felt K - BKS 9									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Vedtaksdato</td> <td style="width: 50%;">Saksnr</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">11.01.2023</td> <td style="text-align: center;">21/1003</td> </tr> </table>	Vedtaksdato	Saksnr	11.01.2023	21/1003					
Vedtaksdato	Saksnr								
11.01.2023	21/1003								
Dato for søknad om ferdigattest: 10.01.2023									
10.01.2023 Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering. Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk. På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.									
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Sted</td> <td style="width: 30%;">Dato</td> <td style="width: 40%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>Sola</td> <td style="text-align: center;">11.01.2023</td> <td>Fatma Yosif</td> </tr> </table> <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		Sted	Dato	Underskrift	Sola	11.01.2023	Fatma Yosif		
Sted	Dato	Underskrift							
Sola	11.01.2023	Fatma Yosif							

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

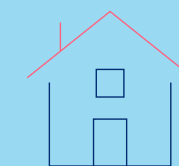
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Alvakroken 64, 4057 TANANGER. Gnr. 3, bnr. 1556, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1220260071
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

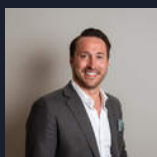
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no