

PROAKTIV

Innholdsrikt ende- rekkehus

med sentral beliggenhet i et
familievennlig område

SMØRBLOMSTVEGEN 41



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

• **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



TANANGER

Innholdsrikt rekkehus på 2.etasjer liggende i et veletablert boligområde sentralt i Tananger - God solforhold - Garasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Smørblomstvegen 41, 4056
TANANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 4, bnr. 250, i Sola kommune

Prisantydning: 4.650.000,-

Omkostninger: 135.500,-

Totalpris: 4.785.500,-

Kommunale avgifter: 14.072,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1986

Rom/soverom: 3/2

BRA: 131 m²

BRA-i: 111 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i egen garasje i fellesrekke. Garasjene står på kommunen sin eiendom og drevet av velforeningen.

Tomt: 57 m²

Energimerke: Energiklasse: D

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
37	112		
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!



TANANGER

Kommune: Sola / **Område:** Tananger

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

Smørblomstvegen 41 ligger i et etablert og rolig boligområde i den østlige delen av Tananger. Området er kjent for å være familievennlig og godt tilrettelagt for barnefamilier med flere lekeplasser og grøntområder i nærheten.

Det er flere turområder og friområder i gangavstand, som gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv, enten det er en rolig spasertur eller en sykkeltur med familien. Her bor man i trygge omgivelser, skjermet fra trafikk og støy. Det er også gode kollektivforbindelser, samt bare en kort kjøretur unna Stavanger og Sola lufthavn.

Alt i alt har eiendommen en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker en kombinasjon av rolige, grønne omgivelser og nærhet til både skole, dagligvare og byliv.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Skibmannsvegen Linje 2, 42, X77	9 min 0,8 km
✈ Stavanger Sola	15 min
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 14,6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tananger	8 min
Rema 1000 Tananger	9 min

VARER/TJENESTER

📦 Tananger Senter	8 min
🏪 Boots apotek Tananger	8 min

SPORT

⚽ Tananger stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min 0,9 km
⚽ Tanangerhallen Aktivitetshall	11 min 1 km
🏊 Tananger treningssenter	7 min
🏊 Impulz Tananger	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Tananger Service Senter	9 min
---------------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

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 boligannonser 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.



SKOLER

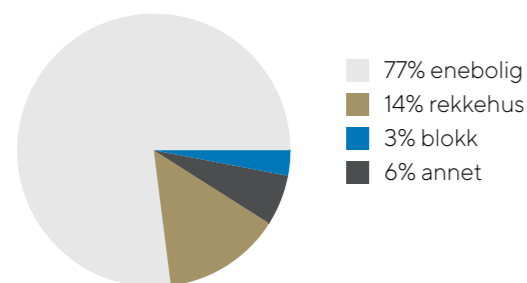
Haga skole (1-7 kl.) 380 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Storevarden skole (1-7 kl.) 442 elever, 38 klasser	13 min 1.1 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
The International School of Stavanger 255 elever	13 min 6.5 km
Randaberg videregående skole 850 elever	16 min 9.6 km

BARNEHAGER

Rodamyr barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Tananger menighetsbarnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1.2 km
Havnealleen barnehage (1-5 år) 67 barn	18 min 1.5 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL SMØRBLOMSTVEGEN 41

Parkering

Parkering i egen garasje i fellesrekke. Garasjene står på kommunen sin eiendom og drevet av velforeningen.

Tomtestørrelse

57 m²

Beskrivelse av tomt

Eiertomten er opparbeidet med bolig, uteområder og bod.

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 saltak i trekonstruksjon

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

Det er gitt 2 stk. TG 3 og 13 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer - 1

Vurdering av avvik:

Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har passert forventet levealder.

Gulvet har motfall. Det laveste punktet er under vaskemaskinen, og det er 5-10 mm lavere enn sluket. Hele gulvet har fall hit.

Det er ingen membran på veggene.

Membranen/belegget er ikke fagmessig kappet rundt sluket, slik at det ikke er tett her. Det er for tiden fuget.

Det mangler korrekt avslutning på belegg ved lekkasjesikringen til varmtvannsberederen. Her er det ikke tett.

Det er økt fuktighet i gulvet rundt sluket

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er stedvise gliper i musebåndene.

Det er stedvis slitt maling og noe sopp/grønne på kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er slitasje i pakningene også.

Baderomsvinduet i 2. etasje er punktert.

Utvendig > Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm.

Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det trekker fra venstre øvre hjørne i hoveddøren. Døren har også en skrape utvendig.

Det er utvendig slitasje på balkongdøren

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende

konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygningssakskyndig

Rogatakt AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Torsdag, 14. mai 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, toalettrom, bod, kjøkken, stue, ekstern bod og garasje.

2. etasje:
Gang, soverom, soverom med hems, bad/vaskerom, bod.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 20 kvm
Total BRA: 84 kvm

2. etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 9 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.

Ikke målbare arealer

Deler av 2. etasje er ikke målbart grunnet for lav takhøyde. Totalt utgjør dette 8 m² ikke måleverdig areal.

Standard

Smørblomstvegen 41 er et innholdsrikt og familievennlig rekkehus over to plan, beliggende i et rolig og skjermet område i populære Tananger. Her bor man tilbaketrukket fra trafikk og støy, samtidig som man har kort vei til alt man trenger i hverdagen. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med nærhet til Tananger sentrum, barnehager, skoler, flotte turområder og idrettsanlegg. Perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en enkel og komfortabel hverdag.

Boligen fremstår som praktisk planlagt med gode oppholdsrom, fine oppbevaringsmuligheter og et pent opparbeidet uteområde som inviterer til hyggelige stunder utendørs. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med flott utsikt mot havet.

1. etasje:
- Innbydende entré med god plass til yttertøy, sko og oppbevaring, som gir et ryddig førsteinntrykk av boligen.
 - Praktisk gjestetoalett, ideelt både for hverdagsbruk og når man har besøk.
 - Skjermet og funksjonelt kjøkken med rikelig skap- og benkeplass, gode arbeidsflater og plass til spisegruppe like ved. Her ligger alt til rette for hyggelige måltider og sosial matlaging.
 - Romslig og lys stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Stuen har gode møbleringsmuligheter og naturlige soner for både sofagruppe og spise plass.
 - Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med flott utsikt mot havet.
 - Praktisk innvendig bod samt utvendig bod som gir gode

DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring





oppbevaringsmuligheter til sesongutstyr, sportsutstyr og øvrig lagring.

2. etasje:

- To gode og romslige soverom med plass til både seng, garderobeløsning og øvrig møblement. Rommene fremstår lyse og innbydende med gode bruksmuligheter. Det ene soverommet har i tillegg hems som gir ekstra bruksareal, perfekt som soveplass, lekeområde, kontorløsning eller ekstra oppbevaring.
- Stilrent bad med moderne innredning, dusjkabinett og toalett. Badet er praktisk tilrettelagt med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.
- Egen bod i etasjen som gir ekstra lagringsplass og bidrar til en funksjonell og ryddig bolig.

Parkering i garasje. Garasjene står på kommunen sin eiendom som er drevet av velforeningen.

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe. Det er usikkert om varmepumpe og Mill varmeovn fungerer da det ikke har vært i bruk i selgers eie. Tidligere eier opplyste ved salg at varmepumpe fungerte sporadisk.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

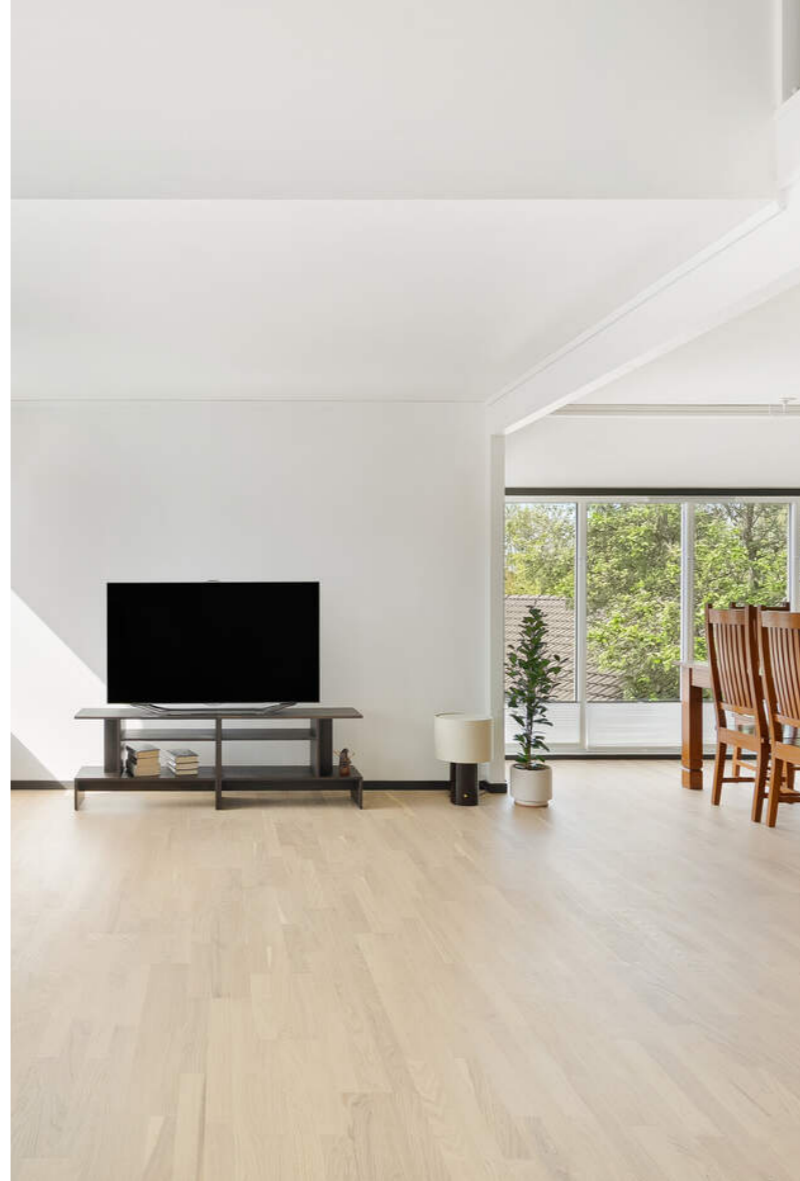
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og mikro medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



STILRENT KJØKKEN

God skap- og benkeplass

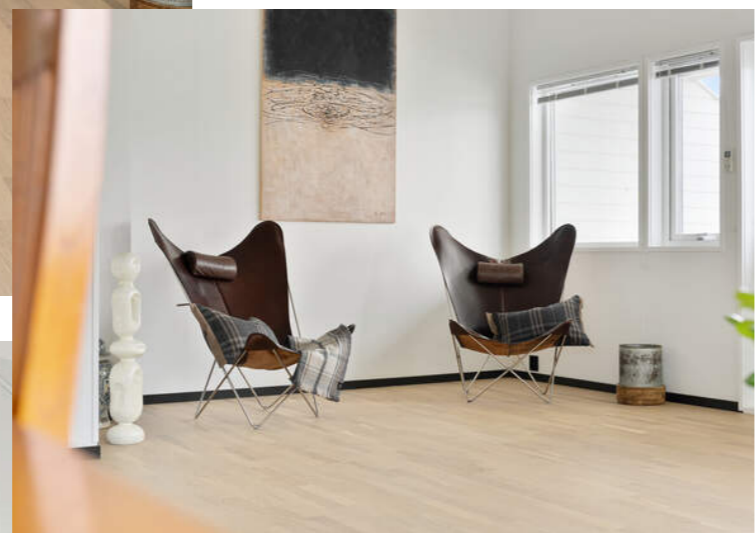






**ROMSLIG STUE MED STORE
VINDUSFLATER**

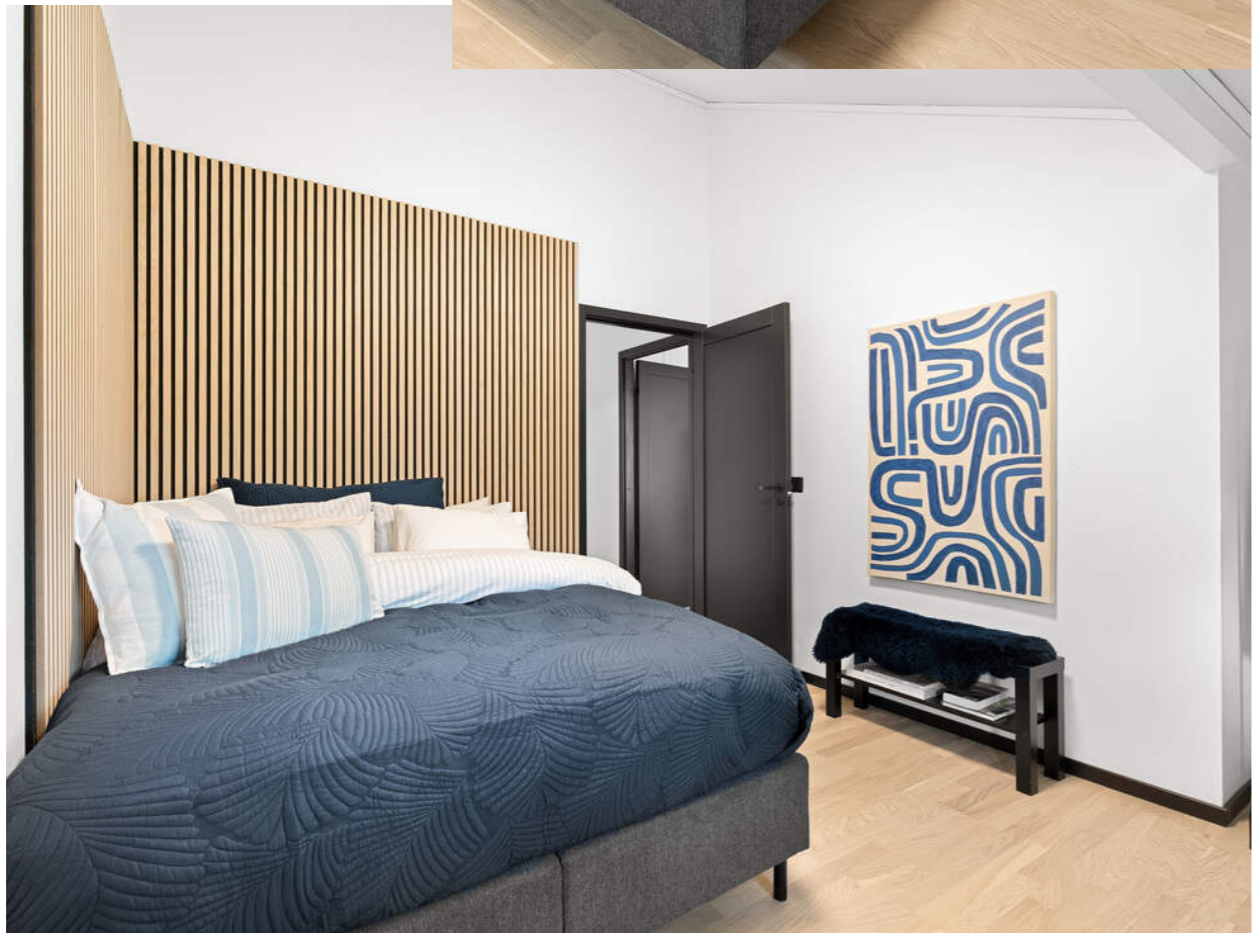
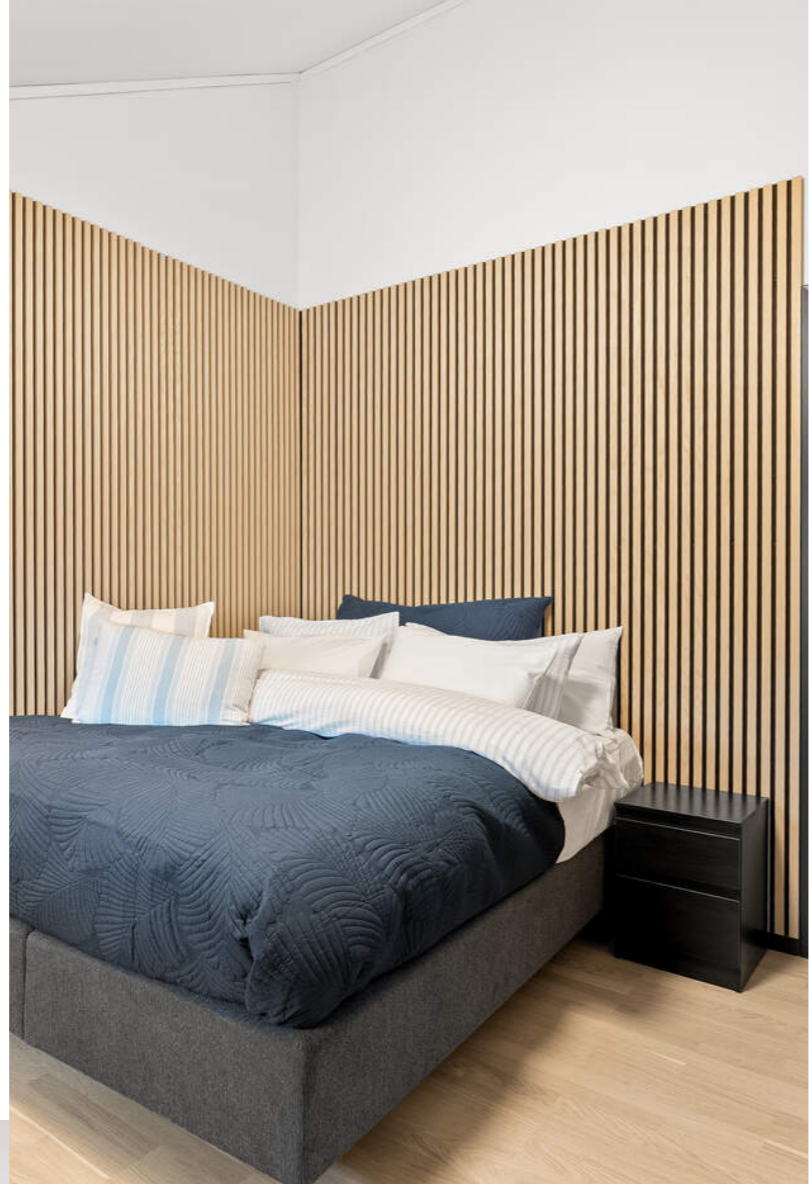
Utgang til solrik balkong

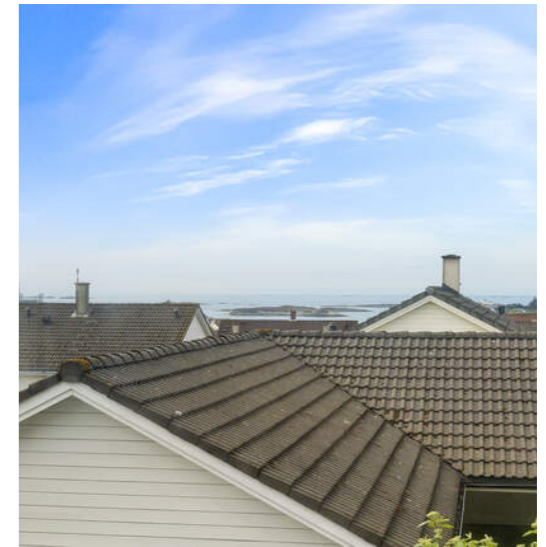




**2.ETG MED 2 SOVEROM OG
BAD**









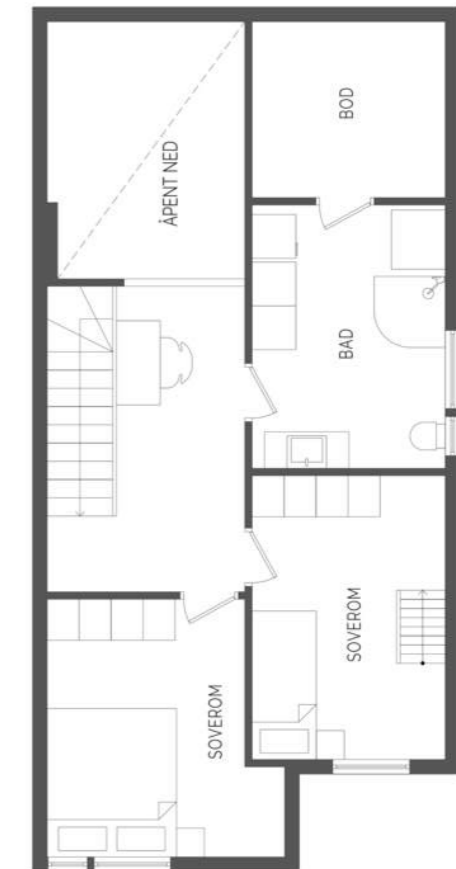
«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.120.590,- for 2025

Formuesverdi sekundær

4.482.361,- for 2025

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.

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.

Kommunale avgifter

14.072,- for 2025

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap Smørblomstvegen velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes

Årlig velavgift

750,-

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 21.05.86 uten spesifiserte vilkår for å få ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig 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:

1124/4/250:
20.08.1986 - Dokumentnr: 8887 - Erklæring/avtale DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE FRA KOMMUNEN

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan 0004 Tananger Øst. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave.

Boligen ligger innenfor hensynssone H130: Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola (H130) Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola", fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 og Avinors kart ENZV-P-10 i henhold til luftfartsloven.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H130 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene.

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.

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.

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/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 19. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
 116 250,00 (Dokumentavgift)
 260,00 (Panteattest kjøper)
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjete)

 117 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
 135 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

 4 767 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
 4 785 500,00 (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 overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse 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. Rekvirering 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 overtakelse 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 egenerklæringskjema 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 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

Line Wee

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.

Kjerneinformasjon

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 61 750 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

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 kr 26 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning / Overtakelse pr. stk. kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 67 850.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) fra kr. kr 12 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 842.

Totale kostnader kr. 80 692.

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 - markeds plasser 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.

Dato salgsoppgave
20.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER

14 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Smørblomstvegen 41	Smørblomstvegen 41	

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?

20.03.2023

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.

Bodd fast siden 1. desember 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP470062.14.1

Informasjon om selger

Selger

Wee, Line

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

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

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert ny varmtvannstank 2023.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Våland Rør via Mittanbud

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2015

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier (2015) - lagt epoxy gulv på badetrom i 2. etasje.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Epoxy design a/s

2.2.6 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

Side 2



4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2012

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny kledning, fra tidligere eier.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**
2026
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Elektrisk arbeid i 2026 - bytte av dimmer over spisebord utført av E-Tech.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
E-Tech

Side 3



10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Tidligere eier (27.08.2019) - Samsvarserklæring for installasjon av AMS måler

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
OneCo

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2013

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Tidligere eier (20.12.2013) - Renovering og ny utg. jordfeilsikrings automater er installert. Rehab E360 front og monteringsramme m/skinner. Overspenningsvern installert. Alle gamle Uz skrusikringer er skiftet ut til JFA automatsikringer m/30ma jordfeilutløsning. 50A Hovedsikring installert. Automatsikring. Test av anlegg utført - Ok. Jordfeilutløsning testet m/30ma for alle stikkontakter utført. Ok

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Electric West AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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

Side 4



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonslegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?
 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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
 Så noen få Skjeggekre (2023). Bolig ble behandlet. Ikke sett noe siden.
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitte tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

Side 5



25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Varmepumpe har ikke vært i bruk i mitt eie. Kan ikke si noe om tilstanden på varmpumpen. Tidligere eier informerte om at varmpumpen fungerte sporadisk.
 Vindu i 2 etasje går ikke opp. Informasjon fra tidligere eier, mulig malt igjen fra utsiden.
 Nye innerdører, gulv og lister (2026)
 Spiler (2025)
 Panelovn (Mill Glass WiFi Gen 3 panelovn 850 W) i stue (ikke tatt i bruk).

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 52941460

Side 6

Egenerklæringskjema

Name: **Line Wee** Date: **2026-05-14**

Identification
 Line Wee

Egenerklæringskjema

Signed by:
Line Wee 14/05-2026 09:44:43 BankID OIDC High

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

Tilstandsrapport



Enderekkehus

Smørblomstvegen 41, 4056
TANANGER

SOLA kommune

gnr. 4, bnr. 250

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 14.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 20484-2959

Eiendomsverdi ref nr: MZ9126

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@rogatakst.no

920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 2 av 26

Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt 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, annekse, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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, sikt o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 3 av 26

Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 4 av 26

Smørblomstvegen 41 , 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Kjede bolig oppført i 1985 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 saltak i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 1 våtrom, 2 soverom og flere boder. Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand. Registrerte 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 bolig, uteområder og bod.

Det er parkering i egen garasje i fellesrekke.

Boligen er oppvarmet via strøm og varmepumpe. Det er mulighet for peis.

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

Enderkkehus - Byggeår: 1986

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekingen er fra byggeår. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

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

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

Boligens takform er saltak. Taket er bygget opp med sperr og mønedrager.

Boligen har vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass. Vinduene er fra byggeår og 1997. Det er 3 vinduer på stuen i 1. etasje, fra 2011. Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass. Hoveddøren er fra 2008. Balkongdøren er fra byggeår, men har fått nytt, 3-lags glass, i 2011.

Det er en balkong utenfor stuen, på 9m². Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv. Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 88-92 cm. 5m² er under halvtak.

INNVENDIG [Gå til side](#)

1. etasje har laminatfliser på gangen. Resterende rom har parkett

på gulvet. Parkettgulv og lister er nye. På veggene og i taket er det malte plater. Takhøyden på deler av stuen i 1. etasje er på 4,98 meter. Takhøyden i 2. etasje er 4,121 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår. Det er ikke montert peis i boligen. Sotluken er i underetasjen.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har åpne trinn. Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

Innvendig har boligen malte glatte dører, med speil. Dørene er nye i 2026.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår, men er overflateoppgradert i 2015. Badet har belegg som membran, men har fått epoxy ettermontert på gulvet. Veggene har malt tapet. I taket er det malte plater. Rommet har et vegghengt baderoms møbel med vask, frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin samt et dusjkabinett. Det er et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget, samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, men er oppgradert stedvis i ettertid. Kjøkkenet er fra norform. Det er hvite, profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og i taket. Det er flis som backsplash. Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

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

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrommet er fra byggeår, men er overflateoppgradert noe i ettertid. Det er blaminat på gulvet. Det er malte plater på veggene og i taket. Rommet har et vegghengt baderoms møbel med vask og et frittstående toalett. Det er en elektrisk vifte i veggen, samt en luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber. Rørøpplegget er fra byggeår. Hovedstoppekranen er plassert i underskapet på kjøkkenet, under koketoppen.

Boligen har avløpsrør av plast.

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 5 av 26

Smørblomstvegen 41 , 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Rørøpplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Det er en varmepumpe på stuen i 1. etasje. Varmepumpen er fra 2007.

Boligen har varmtvannsbereder på 120 liter. Berederen er fra 2023, og er plassert på boden i 2. etasje.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med flere oppgraderinger. Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje. Det foreligger dokumentasjon/samsvarerklæringer fra 2013, fra oppgradering til nye sikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er flatt terreng med svakt fall vekk fra boligen.

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enderkkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 6 av 26

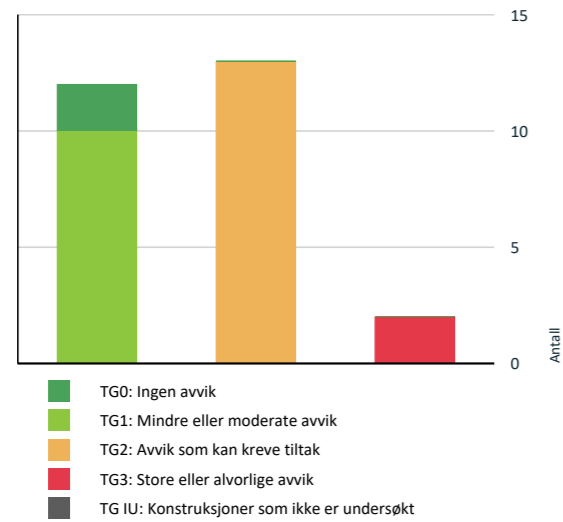
Smørblomstvegen 41 , 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



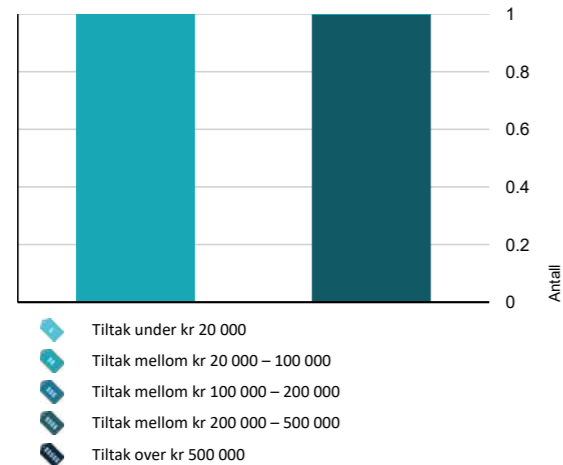
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

- TOP 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
- 1. Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
 - 2. Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TOP 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- 1. Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - 2. Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - 3. Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - 4. Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - 5. Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - 6. Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - 7. Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - 8. Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - 9. Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - 10. Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - 11. Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
 - 12. Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
 - 13. Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 7 av 26

Smørblomstvegen 41 , 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 8 av 26

Smørblomstvegen 41 , 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS

Byggeår
1986

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekingen er fra byggeår. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.

På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekingen og undertak nærmer seg.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Nedløpet ved karnappet går ut på grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 9 av 26

Smørblomstvegen 41 , 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det anbefales at det etableres et drenerør rundt boligen, som nedløpene kan kobles til. Dette for å hindre fuktrykk mot boligen og isdannelse om vinteren.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtrettethet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket. Ved skifte av taktekingen bør takrennene også skiftes.

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav. .

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis gliper i musebåndene.

Det er stedvis slitt maling og noe sopp/grønske på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musesperre anbefales utbedret for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Kledningen anbefales behandlet og malt for økt levetid.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.

Taket er bygget opp med sperr og mønedrager.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke registrert utvendige luftespalter til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 10 av 26

Smørblomstvegen 41 , 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.

Fra 1980-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Vinduene er fra byggeår og 1997

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene også.
Baderomsvinduet i 2. etasje er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Værslitt og oppsprukket treverk i karmen til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.

Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.

Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene.

Punktert glass kan byttes lokalt for å hindre varmetap.



TO 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Det er 3 vinduer på stuen i 1. etasje, fra 2011.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 11 av 26

Smørblomstvegen 41 , 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TO 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Hoveddøren er fra 2008.
Balkongdøren er fra byggeår, men har fått nytt, 3-lags glass, i 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det trekkes fra venstre øvre hjørne i hoveddøren. Døren har også en skrape utvendig.
Det er utvendig slitasje på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler. Dette vil gi økt levetid.
Hoveddøren kan justeres noe, eller få ny pakning montert, for å hindre trekk.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stuen, på 9m².
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 88-92 cm.
5m² er under halvtak.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har laminatfliser på gangen. Resterende rom har parkett på gulvet. Parkettgulv og lister er nye.

På veggene og i taket er det malte plater.

Takhøyden på deler av stuen i 1. etasje er på 4,98 meter. Takhøyden i 2. etasje er 4,121 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 12 av 26

Smørblomstvegen 41 , 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

- etasje: 1,7 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.
- etasje: 2 cm. Det er målt på gangen og hovedsoverrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Gulvene kan rettes av ved behov ved renovering av boligen.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er ikke montert peis i boligen.
Sotluken er i underetasjen.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, med speil.
Dørene er nye i 2026.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, men er overflateoppgradert i 2015.
Badet har belegg som membran, men har fått epoxy ettermontert på gulvet. Veggene har malt tapet. I taket er det malte plater.
Rommet har et vegghengt baderomsmebel med vask, frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin samt et dusjkabinett.
Det er et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget, samt en luftespalte i døren.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 13 av 26

Smørblomstvegen 41 , 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det er registrert følgende avvik:

Våtrommet har passert forventet levealder.

Gulvet har motfall. Det laveste punktet er under vaskemaskinen, og det er 5-10 mm lavere enn sluket. Hele gulvet har fall hit.

Det er ingen membran på veggene.

Membranen/belegget er ikke fagmessig kappet rundt sluket, slik at det ikke er tett her. Det er for tiden fuget.

Det mangler korrekt avslutning på belegg ved lekkasjesikringen til varmtvannsberederen. Her er det ikke tett.

Det er økt fuktighet i gulvet rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Se punkt om økt fuktighet i gulvet rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se punkt om totalrenovering av våtrommet for å unngå følgeskader.

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 14 av 26

Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Referansenivået er midt på gulvet

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, men er oppgradert stedvis i ettertid. Kjøkkenet er fra norform. Det er hvite, profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og i taket. Det er flis som backsplash. Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår, men er overflateoppgradert noe i ettertid. Det er blaminat på gulvet. Det er malte plater på veggene og i taket. Rommet har et vegghengt baderomsmebel med vask og et frittstående toalett. Det er en elektrisk vifte i veggen, samt en luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber. Røropplegget er fra byggeår. Hovedstoppekranen er plassert i underskapet på kjøkkenet, under koketoppen.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 15 av 26

Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping. Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TO 2 Varmesentral

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 16 av 26

Smørblomstvegen 41 , 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en varmpumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2007.
Eier har ikke brukt varmpumpen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig service på varmpumpen, for økt levetid, samt for å sjekke faktisk tilstand til varmpumpen.

1 TO 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2023, og er plassert på boden i 2. etasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med flere oppgraderinger
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Det foreligger dokumentasjon/samsvarerklæringer fra 2013, fra oppgradering til nye sikringer.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 17 av 26

Smørblomstvegen 41 , 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

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

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.

**Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.**

Generell kommentar

Kursfortegnelsen er ikke korrekt utfylt. Denne mangler blant annet informasjon fra installatør.
Det mangler dokumentasjon på utført arbeid i boligen.

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, ovennevnte mangler og at anlegget er 41 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

1 TO 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, drenerør og grunnmursplast. Boligen er plassert over bakkenivå.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 18 av 26

Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1 TO 0 Terrenforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng med svakt fall vekk fra boligen.

1 TO 2 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger, slik at tilstanden kan kartlegges, som igjen kan gi en pekepinn på når det må utføres tiltak her.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales at det gjøres radonmålinger for å kartlegge om det er høye eller lave verdier av radon i boligen - slik at man etter dette kan utføre tiltak ved behov.



Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 19 av 26

Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Bygninger på eiendommen

Garasje i fellesrekke



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 20 av 26

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

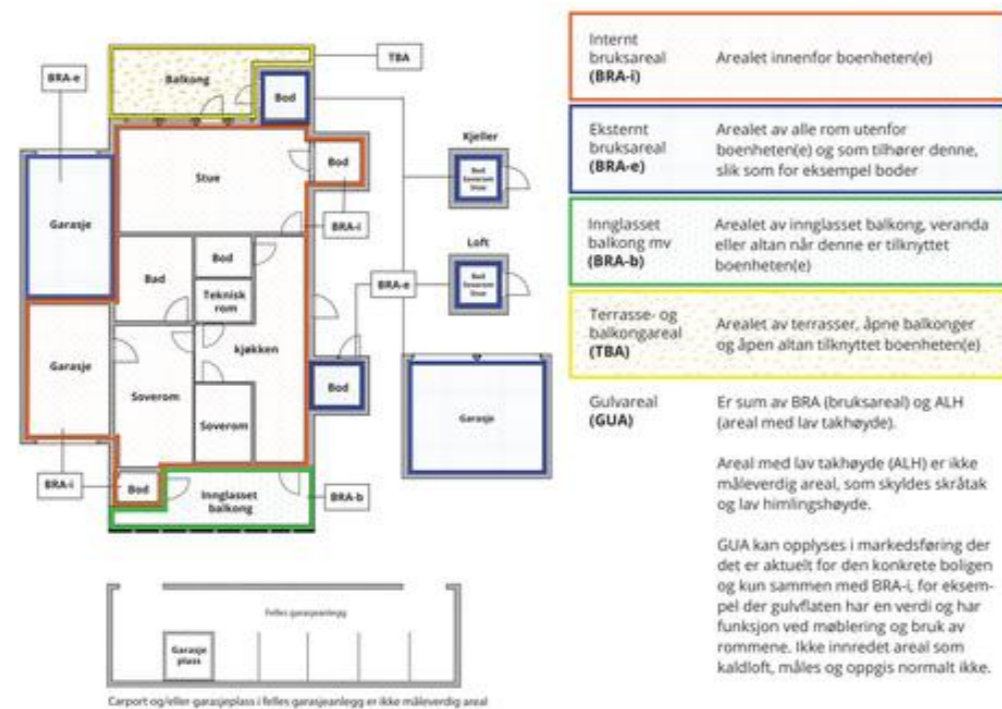
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	64	4		68	9		68
2. etasje	47			47		8	55
SUM	111	4			9	8	123
SUM BRA	115						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Garasje i fellesrekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Line Wee	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	4	250		0	57.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Smørblomstvegen 41

Hjemmelshaver

Wee Line

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bolig, uteområder og bod.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse fra 1986.

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
Energirapport	13.05.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.05.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 23 av 26

Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 24 av 26

Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
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 dampsperran 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 25 av 26

Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER
Gnr 4 - Bnr 250
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 oppførede kjellergulv.

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

• Areal 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.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2959

Befaringsdato: 14.05.2026

Side: 26 av 26



Energiaattest

Adresse Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER		
Dato for energimerking 15.05.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-296485	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9261680	
Gårdsnummer 4	Bruksnummer 250	
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 1986	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 115,0 m²	Oppvarmet bruksareal 111,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
175,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
158,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år
17 610 kWh


Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER
Detaljer

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



Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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. Montér 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak på elektriske anlegg


Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

 **Om grunnlaget for energimerket**

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

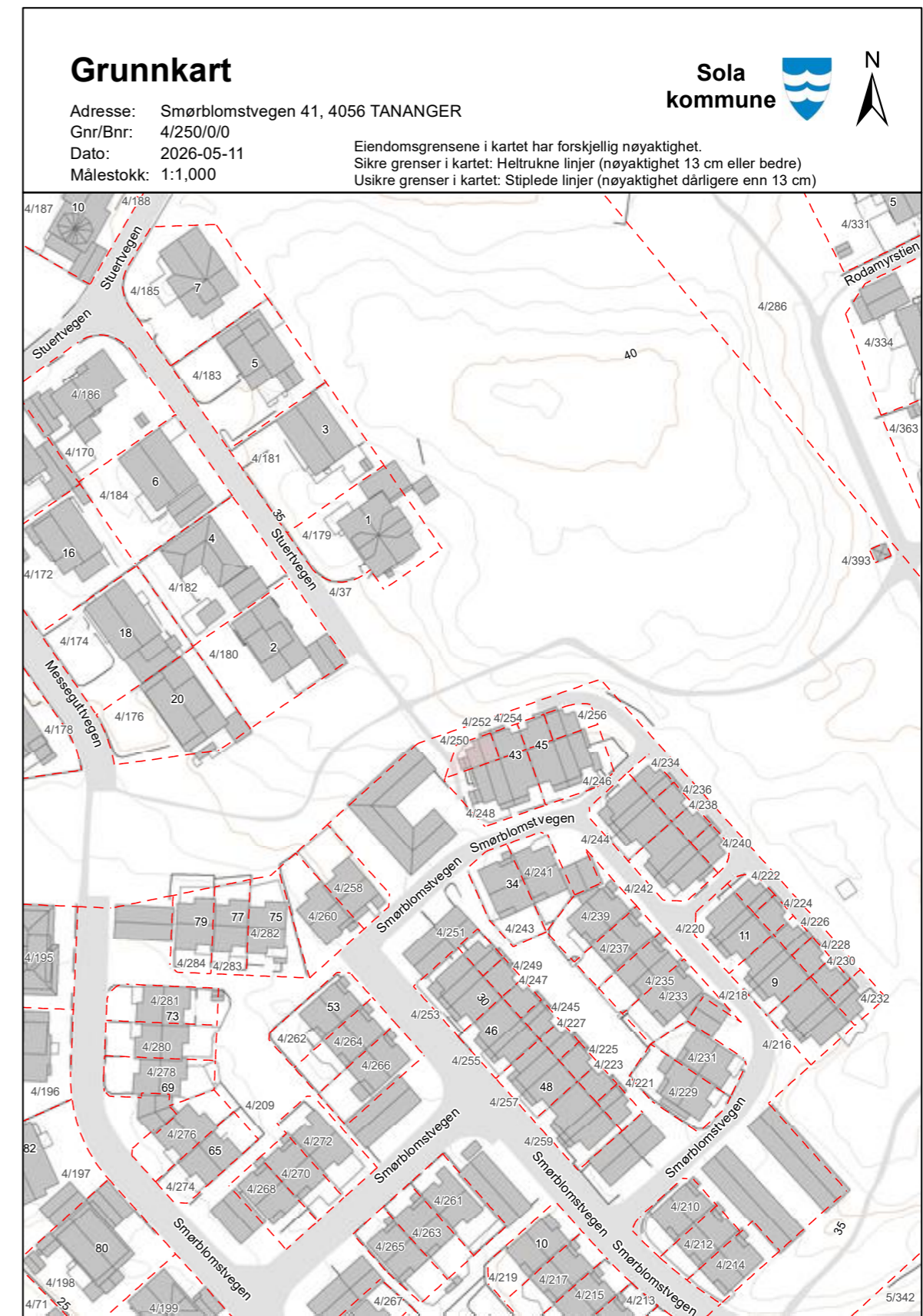
<https://www.enova.no/energimerking>

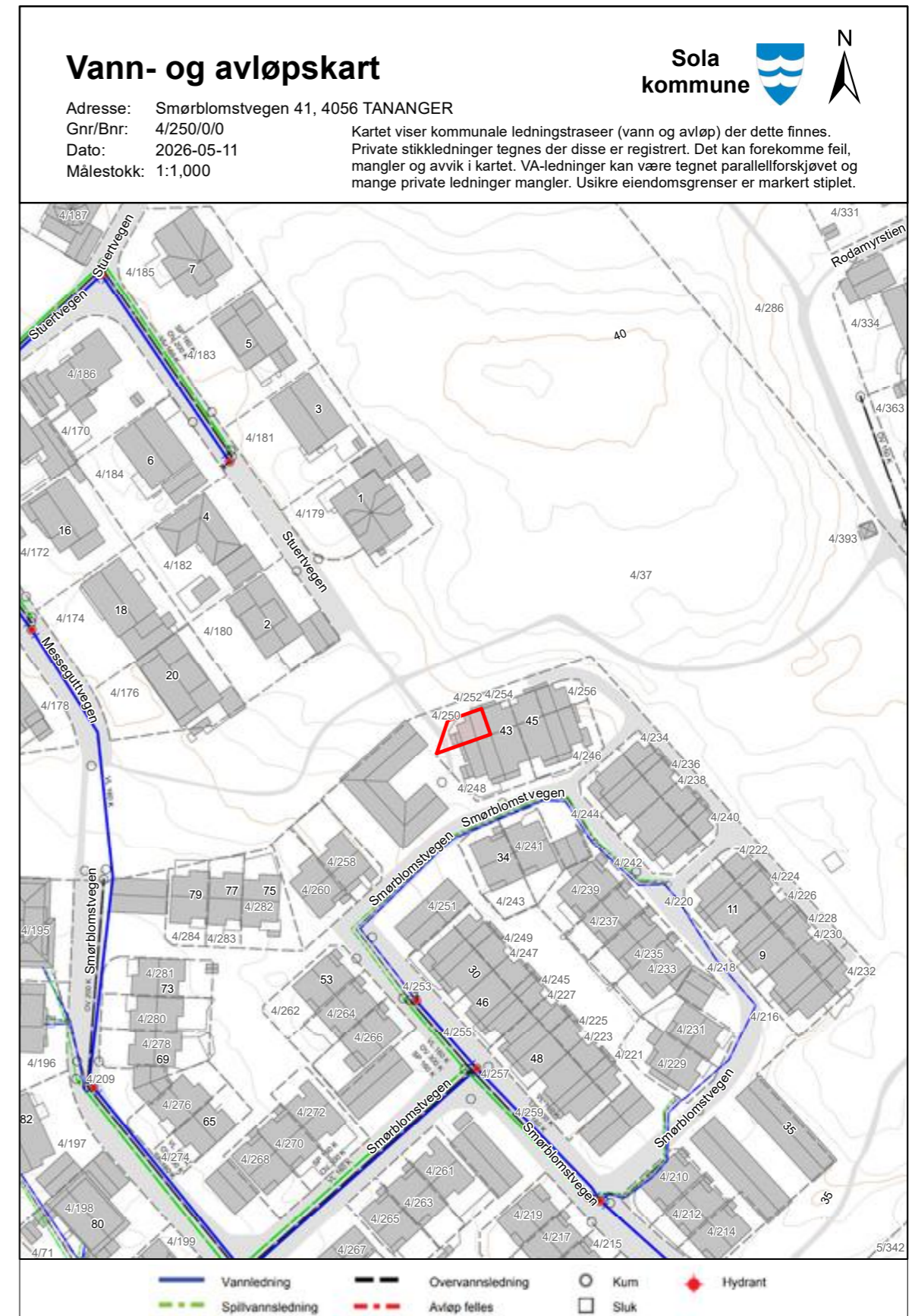
 **Spørsmål om energiattesten**

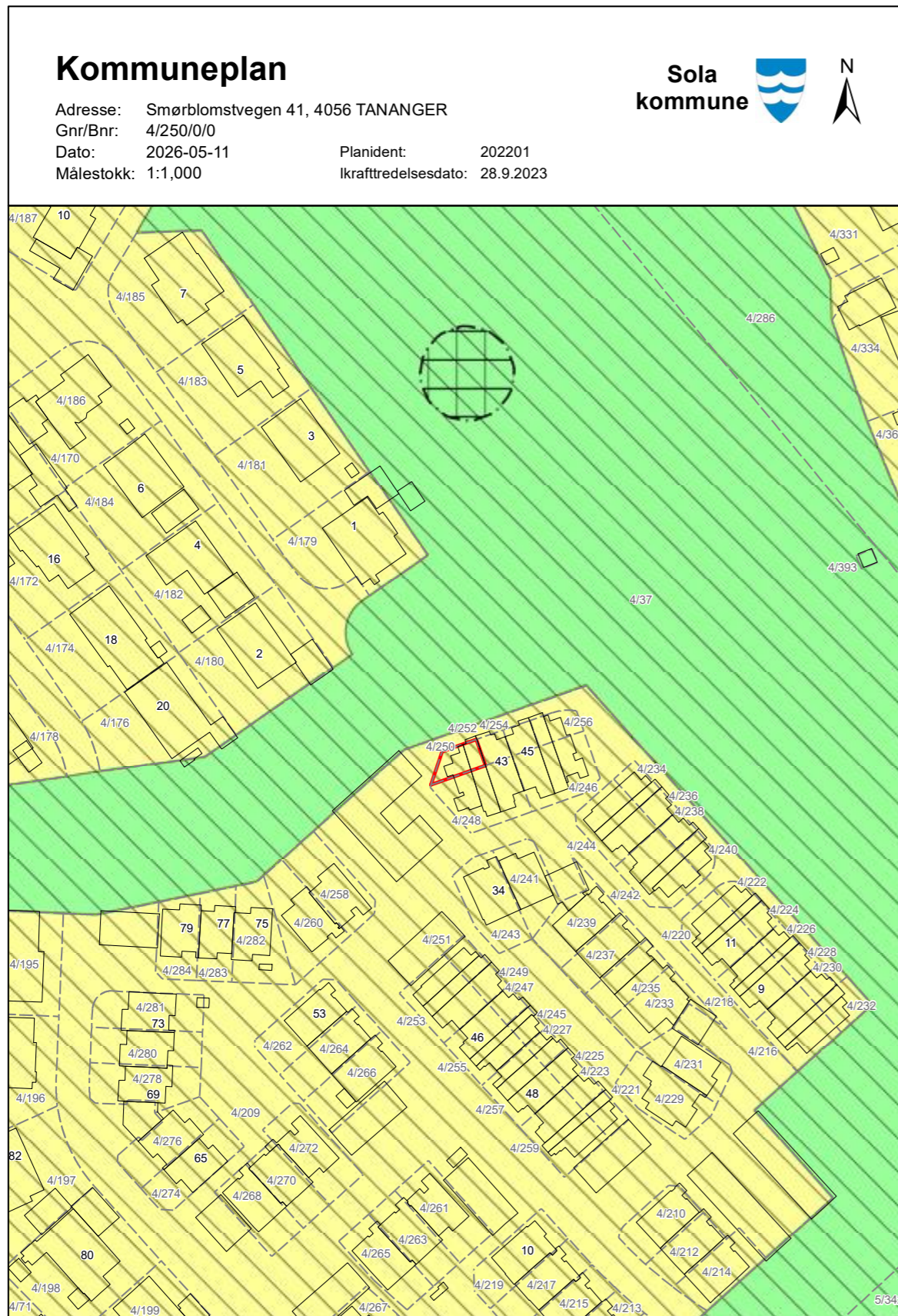
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>







1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg	[Yellow swatch]	[Yellow swatch]
Boligbebyggelse	[Light yellow swatch]	[Light yellow swatch]
Fritidsbebyggelse	[Orange swatch]	[Orange swatch]
Sentrumsformål	[Dark orange swatch]	[Dark orange swatch]
Kjøpesenter	[Purple swatch]	[Purple swatch]
Forretninger	[Light purple swatch]	[Light purple swatch]
Offentlig eller privat tjenesteyting	[Pink swatch]	[Pink swatch]
Fritids- og turistformål	[Dark blue swatch]	[Dark blue swatch]
Råstoffutvinning	[Brown swatch]	[Brown swatch]
Næringsbebyggelse	[Light purple swatch]	[Light purple swatch]
Idrettsanlegg	[Light green swatch]	[Light green swatch]
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	[Orange swatch]	[Orange swatch]
Uteoppholdsareal	[Green swatch]	[Green swatch]
Grav og urnelund	[Purple swatch]	[Purple swatch]
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	[Yellow and white diagonal stripes swatch]	[Yellow and white diagonal stripes swatch]
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	[Grey swatch]	[Grey swatch]
Veg	[Light grey swatch]	[Light grey swatch]
Bane	[Brown swatch]	[Brown swatch]
Lufthavn	[Light grey swatch]	[Light grey swatch]
Havn	[Teal swatch]	[Teal swatch]
Molo	[Teal swatch]	[Teal swatch]
Hovednett for sykkel	[Pink swatch]	[Pink swatch]
Kollektivnett	[Brown swatch]	[Brown swatch]
Kollektivknutepunkt	[Brown swatch]	[Brown swatch]
Parkering	[Grey swatch]	[Grey swatch]
Trase for teknisk infrastruktur	[Orange swatch]	[Orange swatch]
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	[Grey and white diagonal stripes swatch]	[Grey and white diagonal stripes swatch]
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur	[Light green swatch]	[Light green swatch]
Naturområde	[Light green swatch]	[Light green swatch]
Turdrag	[Light green swatch]	[Light green swatch]

Friområde	[Light green swatch]	[Light green swatch]
Park	[Light green swatch]	[Light green swatch]
Overvannstiltak	[Cyan swatch]	[Cyan swatch]
Kombinerte grønnstrukturformål	[Green and white diagonal stripes swatch]	[Green and white diagonal stripes swatch]
4. Forsvaret		
Forsvaret	[Olive green swatch]	[Olive green swatch]
Ulike typer militære formål	[Olive green swatch]	[Olive green swatch]
Skytefelt/øvingssområde	[Olive green swatch]	[Olive green swatch]
Forlegning/leir	[Olive green swatch]	[Olive green swatch]
Kombinerte militære formål	[Olive green and white diagonal stripes swatch]	[Olive green and white diagonal stripes swatch]
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	[Light green swatch]	[Light green swatch]
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	[Light green swatch]	[Light green swatch]
Spredt boligbebyggelse	[House icon]	[House icon]
Spredt fritidsbebyggelse	[House icon]	[House icon]
Spredt næringsbebyggelse	[Factory icon]	[Factory icon]
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	[Light blue swatch]	[Light blue swatch]
Ferdsel	[Blue swatch]	[Blue swatch]
Ankringsområde	[Dark blue swatch]	[Dark blue swatch]
Opplagsområde	[Dark blue swatch]	[Dark blue swatch]
Riggområde	[Dark blue swatch]	[Dark blue swatch]
Farled	[Blue swatch]	[Blue swatch]
Havneområde i sjø	[Dark blue swatch]	[Dark blue swatch]
Småbåthavn	[Teal swatch]	[Teal swatch]
Fiske	[Blue swatch]	[Blue swatch]
Akvakultur	[Purple swatch]	[Purple swatch]
Drikkevann	[Blue swatch]	[Blue swatch]
Naturområde	[Light blue swatch]	[Light blue swatch]
Friluftsområde	[Light blue swatch]	[Light blue swatch]
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	[Light blue and white diagonal stripes swatch]	[Light blue and white diagonal stripes swatch]

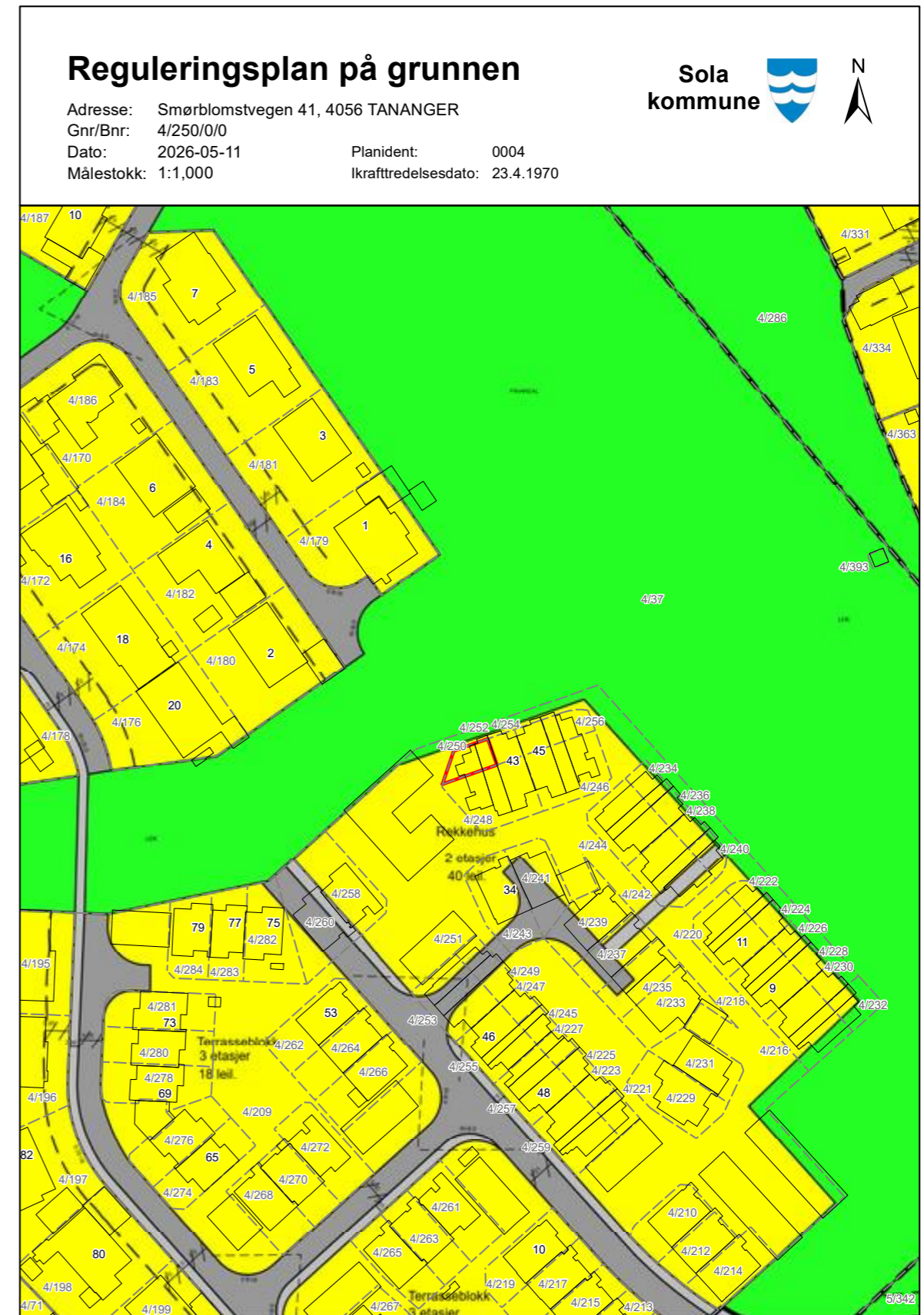
2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig	Linjesymbol	Symbol
KpFareSone	H330_4		KpGrense	— — — — —
KpSikringSone	H290_1		KpArealGrense	— — — — —
KpStøySone			KpFareGrense	
KpInfrastrukturSone			KpSikringGrense	
KpGjennomføringSone	H570_2		KpStøyGrense	
KpAngittHensynSone			KpAngittHensynGrense	— — — — —
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2	KpGjennomføringGrense	
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)		KpInfrastrukturGrense	
			KpBåndleggingGrense	
			KpDetaljeringGrense	
			KpBestemmelseGrense	— — — — —
			KpRegulertHøyde	— — — — —

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Hovedveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Samleveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Adkomstveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Gang/sykelveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Sykelveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Gangveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Turveg/turdrag	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Skitrekk ¹⁾	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Jernbane	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Sporveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Taubane	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Kollektivtrasé	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Farled	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Småbåttled	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
KpJuridiskLinje						
Byggegrense	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Forbudsgrense sjø	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Forbudsgrense vassdrag	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Strandlinje sjø	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Strandlinje vassdrag	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Midtlinje vassdrag	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
KpInfrastrukturLinje						
Vann	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Avløp	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Kraftledning	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Overvannstrasé	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss	□	■	□	□	■	□
Kollektivknutepunkt						



1 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringsSone	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktklinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkebebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, skolehjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kirke, teater mv.)
- Offentlig administrativ bygg
- Område for særskilt angitt allmennting formål
- Allmennting barnehage
- Allmennting undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennting institusjon (sykehus, skolehjem, sykehjem mv.)
- Allmennting kirke
- Allmennting forsamlingslokale (prebeter mv.)
- Allmennting administrasjon
- Områder for herberger og beveringssteder
- Høst med tilhørende anlegg
- Bevering
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggområde

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

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

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

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

FRØMOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- FRØMOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Sikleppe
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Løype
- Annet frøområde
- Frøområde i sjø og vassdrag
- Badestrand
- Småbåtbevn
- Roggtellane
- Annet frøområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspanningsanlegg (høyspannings, transformatorstasjon, løslingsstasjon)
- Skytebane
- Idrettelig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med fondfare
- Område med særskilt angitt annen fare

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

- SPECIALOMRÅDER
- Privat vei
- Park/bede i industristrøk

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

- FORNYELSESMÅLER
- KOMBINERTE FORMÅL
- ICHERNERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennting
- Varevareanlegg (Bevering / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rakkelegbestemmelser
- Hidertidig trafikkområde
- Utvannet formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan fargegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsegrense
- Reguleringsplan rekkeleggrense

Reguleringsformål

- 500 - Faresområde
- 510 - Høyspanningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Idrettelig opplag ut
- 540 - Rasfare
- 550 - Fondfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frøområde
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelseområder
- 991 - Formålsskillelegge
- 992 - Hidertidig trafikkområde

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

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsl
- Felles gangvei
- Felles parkeringsplass
- Felles lekseanlegg for barn
- Felles gåttestrasse
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 23.04.1970
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Reguleringsplan for Tananger øst

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0004

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
23.10.1980	xx/xxxxx	For felt A og B se §19-§24

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Boligområder.

§ 2.

Bebyggelsen skal, bortsett fra de på planen viste områder for konsentrert bebyggelse, være åpen med bolighus og eventuelle uthus (garasjer). Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten når dette av terrengmessige hensyn anses påkrevd. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 (uthus inkl.) av sitt nettoareal.

§ 3.

Bortsett fra områder for konsentrert boligbebyggelse som er vist på planen tillates det ikke oppført høyere hus enn 1 ½ etasje.

Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gesimshøyden - som måles fra planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate - skal ikke være over 4 m for 1 etasjes bygg og 5 m for 1 ½ etasjes bygg.

§ 4.

Møneretning skal være som vist på planen. Takvinkel må ikke være større enn 30°.

Takoppbygg tillates bare på 1 etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - bortsett fra taklucker - tillates ikke.

§ 5.

Uthus (garasje) tillates bare oppført i en etasje og må plasseres på en slik måte i forhold til bolighus og nabohus, at det oppnås en god arkitektonisk virkning og at det ikke virker sjenerende. Plasseringen må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Garasjen må trekkes så meget inn fra veg at det mellom garasjeport og gatelinje blir oppstillingsplass for bil.

Denne oppstillingsplass tillates ikke skilt fra veg med port. Garasje må være vist på situasjonsplan for bolighuset selv om den først skal oppføres senere.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 23.04.1970
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

§ 6.

Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

§ 7.

Ved byggemeldingen skal det sendes inn situasjonskart med terrengkoter og det skal angis hvorledes tomta tenkes planert. Forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjellen formidles ved skråninger. Hvor planeringen likevel vil føre til forstøtningsmurer mot veg eller mot nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjen senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde. På situasjonskartet må også vises plassering av tørkestativ, som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Innhegning mot veg og mellom naboeiendommer skal ikke være høyere enn 0,8 m. Mot veg kan det velges mellom gjerde, hekk eller tilsvarende annen beplantning, med mindre bygningsrådet bestemmer annerledes. Gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboer. Hekk mot offentlig veg må ikke være høyere enn 0,8 m og plantes slik at den ikke vokser ut over veglinjen.

§ 10.

Det området som på planen er angitt som konsentrert boligbebyggelse, tillates bare bebygget etter en samlet bebyggelsesplan som på forhånd må godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

Forretningsbebyggelse.

§ 11.

- A) Bebyggelsen skal være branntrygg og oppføres i to fulle etasjer med flatt tak. Maksimal gesimshøyde for forretnings- og kontorbebyggelse etc. (2 etasjers bebyggelse) er 7m.
- B) Bebyggelsen kan kun innredes til butikker og ekspedisjonslokaler, banker, bevertningssteder, kontorer og de for virksomheten nødvendige anlegg. Boliger over 1 etasjes plan kan tillates av bygningsrådet innen rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.
- C) Mindre service- og håndverksbedrifter kan innredes etter godkjenning av bygningsrådet dersom de i det vesentlige tjener de tilliggende boligstrøk og ikke etter bygnings- rådets skjønn, ved støy, lukt eller på annen måte virker sjenerende for naboene.

§ 12.

Det skal påses at det på egen grunn avsettes parkeringsplasser samt plass for av- og pålessing, vareinntak og atkomst nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. På situasjonsplanen som følger byggemeldingen skal dette være vist.

Forretningsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tont eller på fellesareal for flere tomter, for minst en bil pr. 50 m2 golvflate i bebyggelsen. Hertil kommer lasteareal for vare- og lastebiler.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 23.04.1970
Dato for siste endring: xx.xx.xxxxOffentlig bebyggelse.

§ 13.

For bygninger på tomter som på planen er avsatt til offentlige formål skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming.

Fellesbestemmelser.

§ 14.

På de regulerte friområder kan, med bygningsrådets tillatelse, oppføres bebyggelse eller anlegg for utnyttelse av friområdene - som barnehage, daghjem o.l. Disse må plasseres slik at de ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 15.

Transformatorstasjoner (kiosker) kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer i området regulert til bebyggelsesformål. De skal plasseres slik at de virker minst mulig skjemmende for strøket. Hvor det er mulig skal de plasseres inn i terrenget.

§ 16.

Fra foranstående reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sola kommune.

§ 17.

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som kommer i strid med disse bestemmelser.

§ 18.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sola kommune.

§ 19.

Bebyggelse skal oppføres i maksimum 2 etasjer med plassering som vist på planen.

§ 20.

Det skal for hver leilighet avsettes plass for 1 garasje/ carport pluss 1/2 plass for gjesteparkering. Garasje/carport kan oppføres inn til regulert gatekant og inn til nabogrense etter nærmere godkjenning av bygningsrådet.

§ 21.

Innenfor de på planen viste frisisiksoner skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Alle utkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. I bygningens forhager ut mot offentlig veg, tillates ikke høgere beplantning enn 0,5 m. Unntak for dette kan gjøres for den frittliggende eneboligbebyggelsen.

§ 22.

Atkomst til felt B tillates etablert midlertidig via felt A, men må opphøre så snart felt B kan gis atkomst mot sydøst i samsvar med planen.

§ 23.

Hus innen samme gruppe skal ha lik takvinkel og lik takteking, samt lik farge på hus og takteking.

1124 Sola kommune

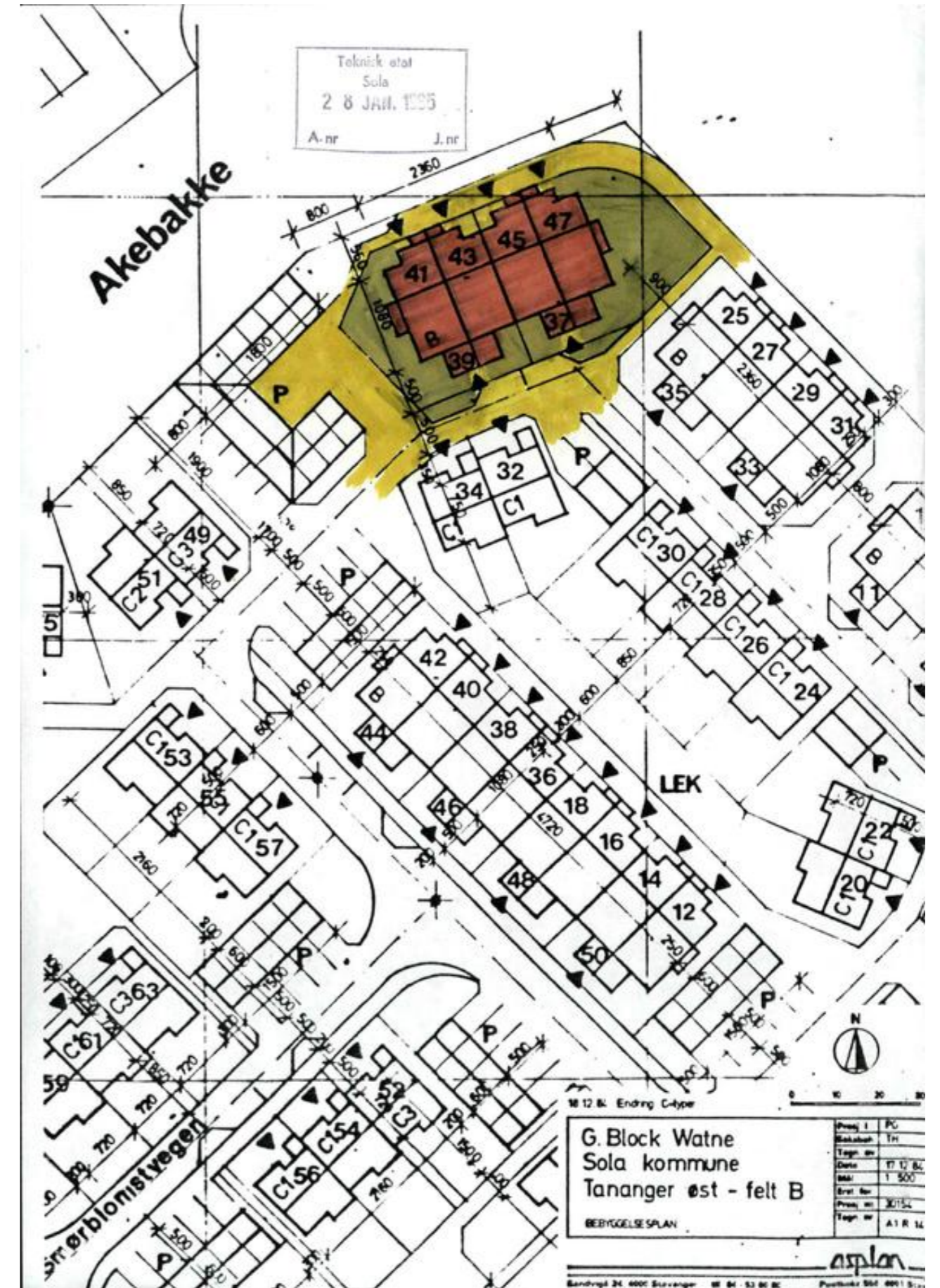
Vedtatt dato: 23.04.1970
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

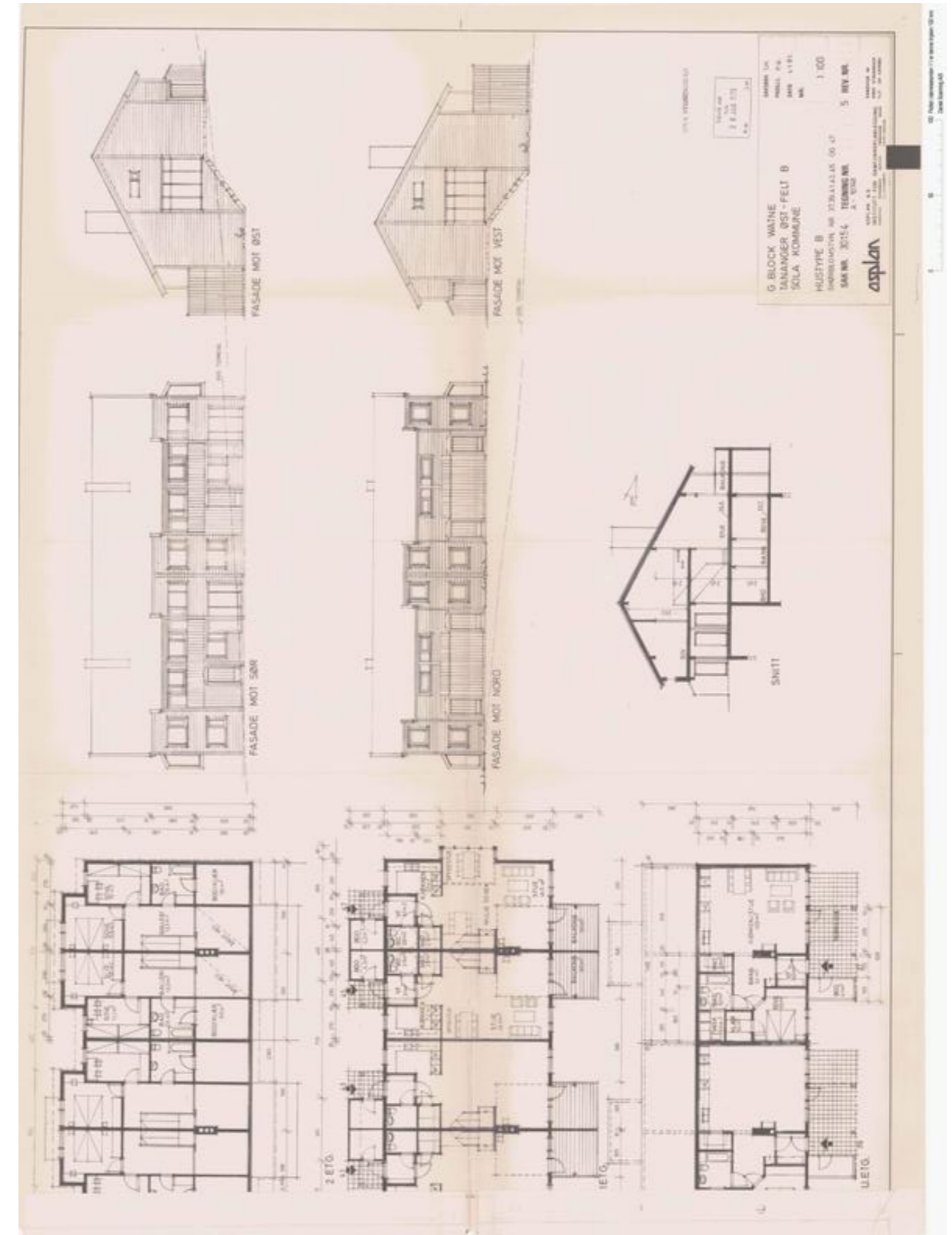
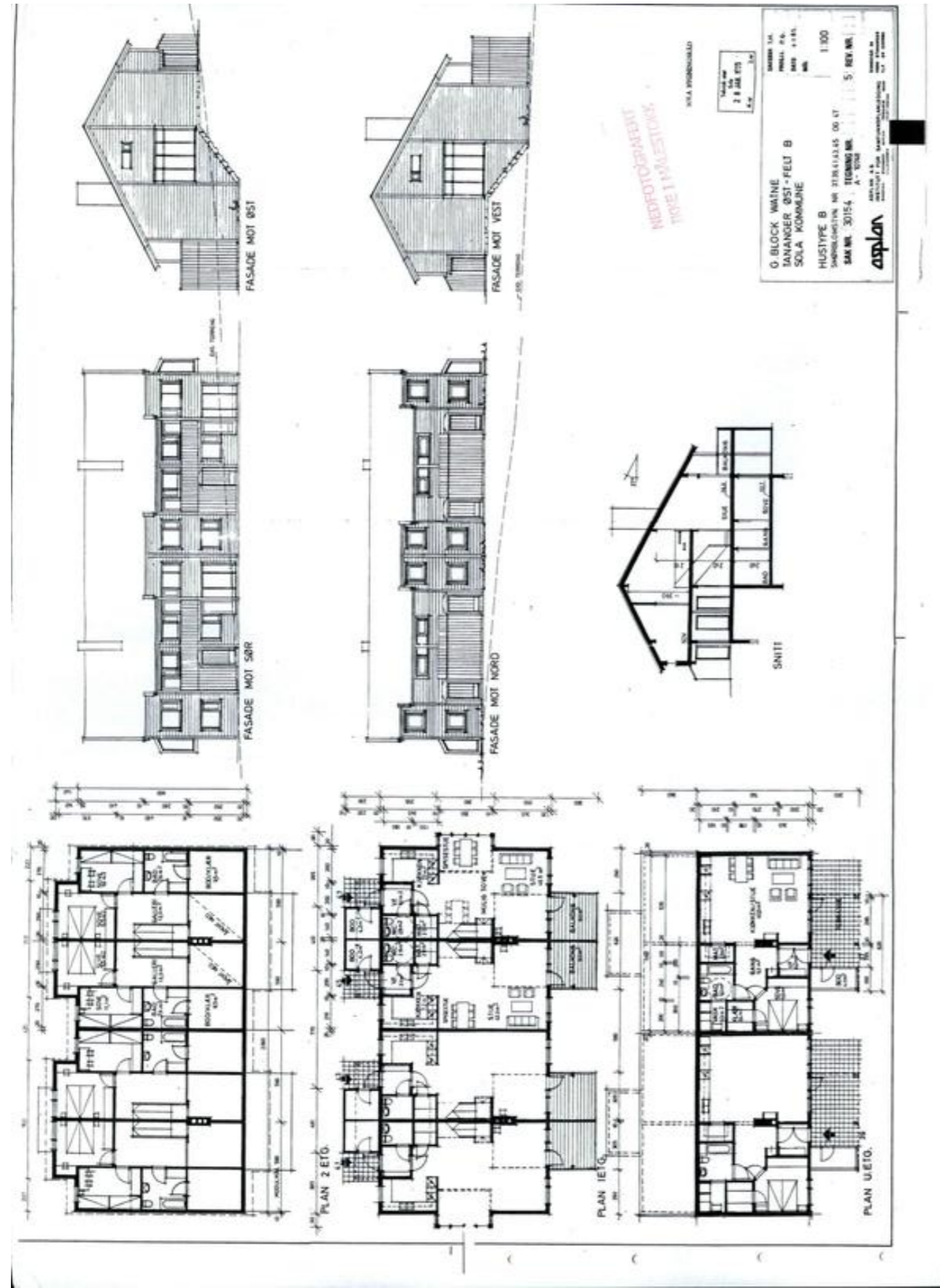
§ 24.

De innregulerte lekeplasser og sandlekeplassene skal utbygges samtidig med boligbyggingen i området.

Side 4 av 4 Reguleringsplan for Tananger øst

PlanID 0004





Garasjer

Smørblomstvegen Vel



Attestert kopi av dok.nr. 1986/8887/44
Attesteringsstidspunkt 2026-05-11 14:29

Side 1 av 2



S K J Ø T E

SOLA KOMMUNE

overdrar til: **Tor Jan Myklebust**født: **081258** personnr.: [REDACTED]eiendommen **Smørblomstvegen 41**gnr. **4** bnr. **250**

i Sola kommune.

Kjøpesummen kr. ~~38.240,-~~ **450.644,-** er oppgjort på
avtalt måte, og gjelder førstegangsoverdragelse av
nyoppført bolig.

Særlige betingelser: Verdi av tomt for beregning av dokumentavg.
og tinglysningsgebyr: **Kr. 38.240,-**

I.a. Kjøper og fremtidige eiere av boligen er
forpliktet til medlemskap i velforeningen
for Tananger Øst, felt B, samt øvrige vil-
kår inntatt i kjøpekontrakten.

b. Sola kommune har forkjøpsrett til boligen i 5 år fra tildelingen.
Denne forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende ved overdragelse
til eierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende
linje, søsken, adoptivbarn eller andre personer som faktisk står i
adoptivbarns stilling. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende
ved bytte av bolig i Sola eller de 7 omliggende kommuner (Stavanger,
Sandnes, Randaberg, Gjesdal, Time, Klepp og Hå).

c. Prisfastsettelse for boligen ved benyttelse av forkjøpsretten etter
pkt. b fastsettes - med endelig virkning - i mangel av frivillig
overenskomst mellom kommunen og selgeren, av en voldgiftsnemnd på
3 medlemmer oppnevnt av sorenskriveren i Jæren.

d. Ved bortleie av boligen utover 6 måneder i den under pkt. b. nevnte
5-års periode, skal leieforholdet godkjennes av Sola formannskap.

e. Foranstående klausul under punktene b - d skal ha prioritet etter de
lån i Husbanken som til enhver tid hviler på eiendommen.

f. Dersom eier ønsker å selge boligen innen den omskrevne klausulfrist,
plikter selger/kjøper uten opphold å søke Sola kommune om tillatelse
til overdragelse.

II. Stempel-, tinglysnings- og oppmålingsgebyr betales av kjøperen.

III. Eiendommen er forsikret av selger som bygg under arbeid. Når boligen
overtas av kjøper overtas kjøper også forsikringsansvaret og plikter å
ha sin bolig forsvarlig forsikret fra samme tidspunkt.

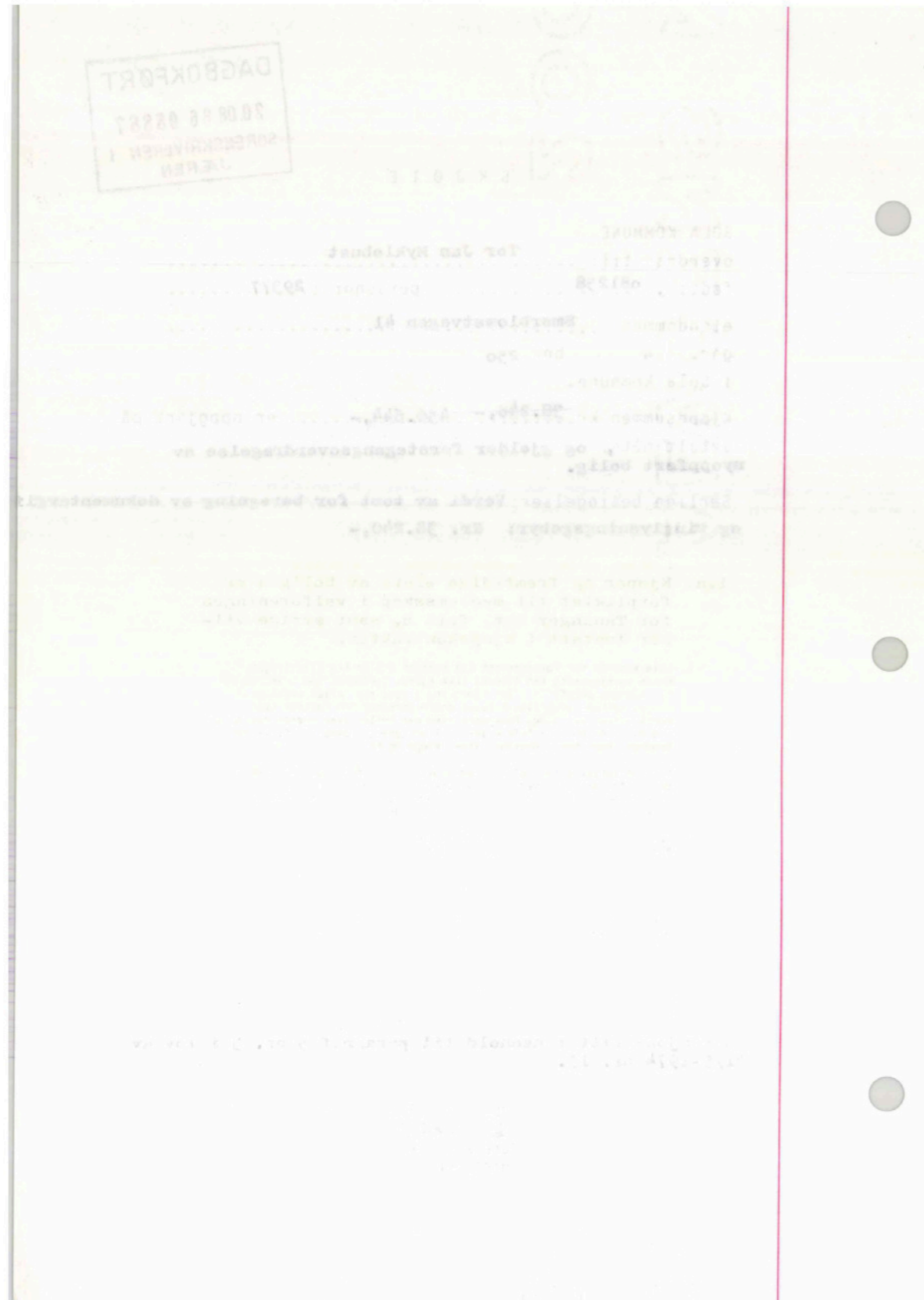
**Konsesjonsfritt i henhold til paragraf 5 nr. 3 i lov av
31/5-1974 nr. 19.**

SOLA, 2/6 1986
Kåre Kvalvik
Kåre Kvalvik
ordfører



Attestert kopi av dok.nr. 1986/8887/44
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 14:29

Side 2 av 2



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Smørblomstvegen 37, 39, 41, 43, 45 og 47.

Arbeidssted (adr.)	Tananger-Øst, Sola				Registrernr. (Gnr./bnr./fester./evt. underf.nr.)	4/37	
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.			
Nybygg	Rekkehus/Bolig	28/1-85	5/3-85	D.sak 67/85			
Byggherre	Sola Kommune					Adresse	Smørblomstvegen 37, 39, 41, 43 og 45.
Anmelder	G. Block Watne					Adresse	4050 Sola
Ansvarshavende	Tobias Haugland					Adresse	Postboks 38, 4301 Sandnes

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Sola, den 21/5-86	Ragnar De evik

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeskyvernmyndighet

Kommunenes arkivmøkkel: 511



Attestert kopi av dok.nr. 1986/8887/44
Attesteringsstidspunkt 2026-05-11 14:29

Side 1 av 2

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT
20.08.86 08887
SØRENSKRIVEREN I
JÆREN

SOLA KOMMUNE
overdrar til: **Tor Jan Myklebust**
født: **081258** personnr.: **[REDACTED]**
eiendommen **Smørblomstvegen 41**
gnr. **4** bnr. **250**
i Sola kommune.
Kjøpesummen kr. ~~38.240,-~~ **450.644,-** er oppgjort på
avtalt måte, og gjelder førstegangsoverdragelse av
nyoppført bolig.
Særlige betingelser: Verdi av tomt for beregning av dokumentavg.
og tinglysningsgebyr: **Kr. 38.240,-**

I. a. Kjøper og fremtidige eiere av boligen er forpliktet til medlemskap i velforeningen for Tananger Øst, felt B, samt øvrige vilkår inntatt i kjøpekontrakten.

b. Sola kommune har forkjøpsrett til boligen i 5 år fra tildelingen. Denne forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til eierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre personer som faktisk står i adoptivbarns stilling. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved bytte av bolig i Sola eller de 7 omliggende kommuner (Stavanger, Sandnes, Randaberg, Gjesdal, Time, Klepp og Hå).

c. Prisfastsettelse for boligen ved benyttelse av forkjøpsretten etter pkt. b fastsettes - med endelig virkning - i mangel av frivillig overenskomst mellom kommunen og selgeren, av en voldgiftsneemd på 3 medlemmer oppnevnt av sorenskriveren i Jæren.

d. Ved bortleie av boligen utover 6 måneder i den under pkt. b. nevnte 5-års periode, skal leieforholdet godkjennes av Sola formannskap.

e. Foranstående klausul under punktene b - d skal ha prioritet etter de lån i Husbanken som til enhver tid hviler på eiendommen.

f. Dersom eier ønsker å selge boligen innen den omskrevne klausulfrist, plikter selger/kjøper uten opphold å søke Sola kommune om tillatelse til overdragelse.

II. Stempel-, tinglysnings- og oppmålingsgebyr betales av kjøperen.

III. Eiendommen er forsikret av selger som bygg under arbeid. Når boligen overtas av kjøper overtas kjøper også forsikringsansvaret og plikter å ha sin bolig forsvarlig forsikret fra samme tidspunkt.

Konsesjonsfritt i henhold til paragraf 5 nr. 3 i lov av 31/5-1974 nr. 19.

SOLA, 2/8 1986
Kåre Kvalvik
Kåre Kvalvik
ordfører

Smørblomstvegen Velforening

Velkommen til oss

Smørblomstvegen Velforening består av 75 boenheter (leiligheter og leiligheter) på Rodamyr i Tananger.

Feltet ble bygget i 1986 og er i dag kjent som et barnevennlig og koselig nabolag. Velforeningen ble etablert samme år som feltet var ferdig, og medlemskap i foreningen er obligatorisk for eiere/leietakere av boenhetene.


Vi i Smørblomstvegen Velforening styre ønsker at Smørblomstvegen skal være en fin plass å bo. Vi er opptatt av trivsel, gjennom rene og ryddige fellesområder og et godt fellesskap. Dette kan vi oppnå gjennom støtte fra våre medlemmer, på dugnader så vel som i hverdagen.

I dette heftet finnes nyttig informasjon for deg som medlem i Velforeningen.

Ilgjen, Velkommen til oss, vi gleder oss til å bli kjent med deg!

Hilsen styret

Velkommen til Smørblomstvegen



Smørblomstvegen Velforening
2016
smorblomst@outlook.com

Styret

Styret i Smørblomstvegen Velforening består av fem personer (jf. Vedtektene fra 2016 § 3)

I 2016 er disse:

Formann: Kjeld Pedersen, Smørblomstvegen 20
 Kasserer: Siv Tåmes, Smørblomstvegen 22
 Styremedlem: Veronica Fossum, Smørblomstvegen 16
 Vara 1: Olav Håland: Smørblomstvegen 12
 Vara 2: Glenn Larsen: Smørblomstvegen 31

Kontingent

Medlemskontingent er obligatorisk, og er i 2016 fastsatt til kr 500,- pr boenhet. Beløpet betales inn på Velforeningens konto nr 3206.21.14583. Det kan velges mellom følgende alternativ:

Kr 500,- innen 29.04.16

Kr 250,- innen 29.04.16 og kr 250,- innen 31.08.16

Innbetalingen skal merkes med husnummer og navn.

Dugnad

Årsmøtet i januar 2016 vedtok faste helger for årets to dugnader

Vårdugnad: tredje helg i April

Høstdugnad: siste helga i September

Det kan være aktuelt å endre tidspunkt for dugnadene om disse sammenfaller med høytider.

Fellesgarasje

Alle medlemmene i styret har nøkkel til fellesgarasjen

Innhold

Velkommen til oss	1
Innhold	2
Styret	3
Kontingent.....	3
Dugnad	3
Fellesgarasje	3
Ordensregler	4
Vedtekter for Smørblomstvegen Velforening.....	5

Vedtekter for Smørblomstvegen Velforening

§1. Formål

Smørblomstvegen velforening er en partipolitisk og religiøst uavhengig forening. Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesser i området. Den skal medvirke til stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel og sikkerhet.

Foreningen kan ta opp alle saker som kan fremme disse formål. Foreningen skal ikke engasjere seg i konflikter der to parter private interesser står mot hverandre.

§2. Medlemmer

Smørblomstvegen Velforening består av 75 boenheter, jmf vedlagt kart.

Alle boenheterne er pliktige medlemmer av velforeningen, og med det pliktig til å betale medlemskontingent.

Medlemskontingenten skal gå til dekning av onkostninger ved administrasjon, drift og forsvarlig vedlikehold. Kontingent fastsettes av årsmøtet. Kontingenten betales enten

- Som en engangssum ved forfall i april
 - Som en todelt sum, der halvparten forfaller i april og den andre halvparten i august
- Fastsatt kontingent skal betales til Velforeningens konto. Mislighold av betalingen vil bli purret og uteblivende betaling vil bli sendt til inkasso.

§3. Styret

Velforeningens styre består av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styreleder, kasserer, ett styremedlem og to varamedlemmer. Styreleder velges av Årsmøtet. Styret fordele de øvrige vervene internt. Styret kan kun velges blant Velforeningens medlemmer.

Styret skal:

- ✓ Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
- ✓ Stå for velforeningens daglige ledelse

Ordensregler

Etter vedtektenes formålparagraf er enhver eier pliktig til å være medlem av Smørblomstvegen Velforening. Vedtektenes §6 fastsår at alle eiere/leietakere har plikt til å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Ved framleie plikter eieren å gjøre ordensreglene kjent for leietakeren.

- Man skal i sin framferd unngå å bruke fellesarealene på en måte som er til ulempe og sjenanse for andre beboere.
- Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 samt søndager og helligdager. Alle oppfordres til å vise hensyn og bidra til godt naboskap.
- Den enkelte er ansvarlig for egne barns lek og sikkerhet. Leken skal ikke være sjenende for andre. Støyende lek på lekeplassene skal ikke forekomme etter kl 20.00. Lekeplassene skal alltid forlates i den standen de var da man kom.
- Det er ikke tillatt å kaste fra seg avfall på fellesarealene.
- Hunder skal alltid være i bånd i boligfeltet. Avføring skal plukkes opp umiddelbart. Husdyrhold som er til sjenanse for andre kan kreves avsluttet jmf §7 i vedtektene.
- Velforeningens medlemmer har erstatningsansvar for enhver skade som oppstår som følge av overtreddelse av ordensreglene/ vedtektene eller annen mangel på aktsomhet.
- Kjørende bes vise aktsomhet i boligfeltet!

Minst ¼ del av medlemmene må være til stede for at Årsmøtet skal være beslutningsdyktig. Alle medlemmer har stemmerett, det er kun én stemme per husstand. Beslutninger fattes med alminnelig flertall.

§5. Vedlikehold

Velforeningen skal forvalte og bestyre fellesarealet, med tilhørende innretninger mv. samt koordinere fellesoppgaver og fellesfunksjoner i boligområdet.

Velforeningen fører tilsyn med det utvendige vedlikeholdet av boligområdets fellesområder (inkl. lekeplasser). Dette besørages gjennom felles dugnad to gang pr kalenderår (april og september).

Velforeningens medlemmer plikter å gi skriftlig melding til velforeningens styre straks det oppdages skader, feil eller mangler som ligger under velforeningens ansvar å utbedre. Muntlig melding til det enkelte styremedlem kan ikke påberopes som tilstrekkelig. Hvis skade mv. utbedres på medlemmets egen regning uten skriftlig godkjenning av styret, vil medlemmet ikke kunne regne med å få utgiftene dekket eller refundert.

Eier må selv sørge for vedlikehold og stell av egen bolig, eiendom og garasje med tilhørende innretninger.

Før vesentlige faaadeendringer på sin bolig, skal eieren orientere naboer ihht norsk lov, samt velforeningens styre gjennom nabovarsel. Av hensyn til felles interesse i penest mulig fasade, bør det være enighet om forhold av eksteriormessig betydning slik som utvendig farge, markiseanretning osv.

§6. Ordensregler

Eier/ leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som fastsettes av velforeningen.

§7. Husdyrhold

Eier/ leietaker som har ansvar for husdyr må skjette disse forsvarlig og sørge for at naboer, besøkende og andre ikke sjeneres av husdyrholdet. Tilfredstilles ikke disse krav, kan velforeningen krevne at husdyrholder avsluttes. Eiere oppfordres til å merke sine husdyr.

- ✓ Forvalte foreningens eiendeler / eiendom, samt føre kontroll med foreningens økonomi
- ✓ Etter behov opprette komitéer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- ✓ Representere foreningen utad
- ✓ Innkalle til og avholde årsmøte, samt iverksette årsmøtets vedtak

Styret er Velforeningens øverste myndighet mellom årsmøtene, og styremøter holdes så ofte som styret ønsker, dog minimum 2 ganger per kalenderår. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styret, inkludert styreleder, er til stede. Det treffer sine beslutninger med simpelt flertall blant de møtende. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styrets vedtak skal medtegnis i styrefeferat, og dissenser skal anmerkes dersom dette forlanges. Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak.

Godtgjørelse til styremedlemmer fastsettes av Årsmøtet.

§4. Årsmøtet

Den øverste myndighet i velforeningen utøves av Årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes innen Januar mnd, hvert år. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller minst 10 av velforeningens medlemmer skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal være skriftlig. Saker som ønskes behandlet må være styret i hende senest 14 dager før Årsmøtet.

➤ Forretningsorden:

- I. Åpning
- II. Godkjenning av innkalling og sakliste
- III. Velge møteleder, møtesekretær og to protokollunderskrivere
- IV. Behandle årsberetningen, det reviderte årsregnskap og styrets budsjettforslag
- V. Velge styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Leder velges for ett år av gangen, styremedlemmer velges for to år av gangen og varamedlemmer velges for ett år av gangen. Det bør unngås at hele styret byttes ut samtidig.
- VI. Valg av revisor og to medlemmer til valgkomité hvorav minst én har vært eller er medlem av styret
- VII. Fastsette kontingent for kommende år
- VIII. Behandle innkomne forslag fra styret eller medlemmer



Referat årsmøte smørblomstvegen velforening 20.03.2025

Sted: Havørnhuset

Ordstyrer: Mette Jørmeland

Referent: Henriette Hofvander

Dagsorden:

1. Åpning av møtet med valg av referent og ordstyrer

2. Godkjenning av årsmøteinnkalling. Godkjent.

Elisabeth og Cilia teller opp stemmer i tilfelle hemmelig valg.

Arve Iversen skriver under referatet.

3. Årsberetning 2024: 4 styremøter i løpet av 2024. 3 dugnader, to på våren og en på høsten.

Godkjent.

4. Godkjenning av regnskap 2024 Gjennomgås av Steinar. Innspill i fjor at det skulle mer detaljert informasjon i regnskapet. Dette er nå gjort.

Regnskapet er godkjent.

5. Budsjett for 2025:

Posten med fellesareal økes fra 11 000 til 15 000. Godkjent.

6. Andre saker (styrets saker/innkomne saker)

- Parkeringsproblematikken. Svar fra sola kommune er at det er velforeningen sitt ansvar å holde dette vedlike.

Innspill: Kan veien omreguleres tilbake til sola kommune? Mtp fremtidig graving/rør.

Innspill: Garasjene står på fellesområde, men er huseier sitt ansvar for å holde.

Innspill: Hageavfall: ønsker ikke dette, ei heller ikke betale for. Tilbakemelding fra sola kommune er at det er et krav, men at de ikke har funnet en ordning til leiligheter/sameie.

Innspill: Hvordan ligger det an med permene? Kommer snart rundt med dem.

- Ang kontingent, betale seg ut av dugnad, premiere. Alle ønsker å fortsette som vi har gjort med fokus på sosialt etter dugnaden og grilling.

7. Fastsettelse av medlemskontingent. Det blir 750,- som før.

8. Valg til styret

Steinar Sola og Øyvind Kolstad går ut av styret.

Arve Iversen og Christine Luiten ble valgt inn til styret.

Skrevet av Henriette Hofvander

Henriette Hofvander

Arve Iversen

Christine Luiten

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 boligjakt 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

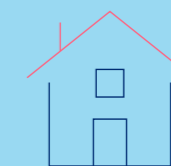
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Smørblomstvegen 41, 4056 TANANGER. Gnr. 4, bnr. 250, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1220260085
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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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.

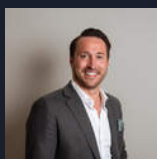
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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