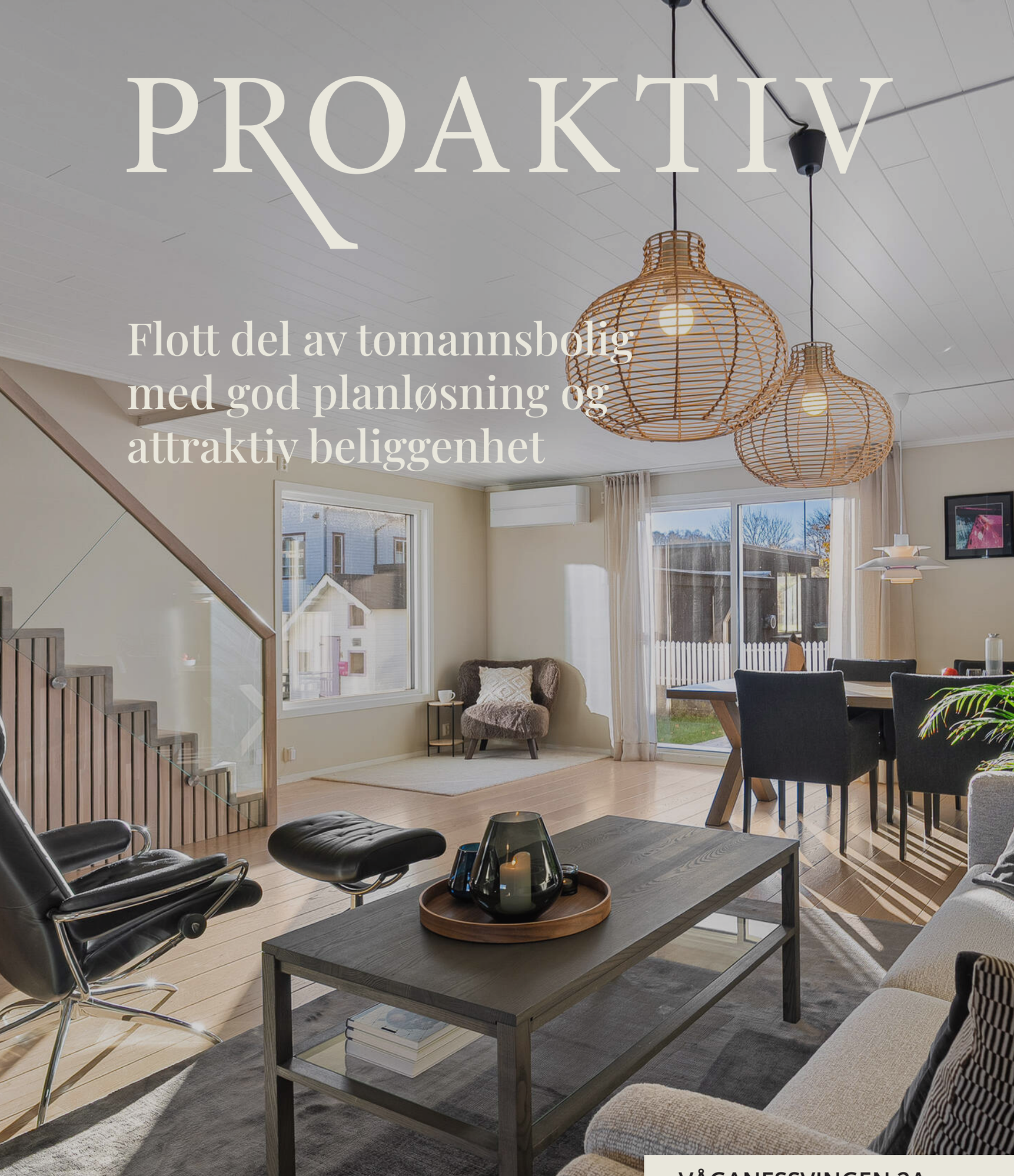
PROAKTIV

Flott del av tomannsbolig med god planløsning og attraktiv beliggenhet



VÅGANESSVINGEN 2A



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

RØYNEBERG

Innholdsrik familiebolig med god planløsning i et attraktivt område -
Lun og skjermet hage med gode solforhold - Garasje



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Våganessvingen 2A, 4052 RØYNEBERG

Gnr./Bnr.: Gnr. 36, bnr. 152, i Sola kommune

Prisantydning: 7.990.000,-

Omkostninger: 219.740,-

Totalpris: 8.209.740,-

Kommunale avgifter: 23.544,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1960

Rom/soverom: 7/5

BRA: 266 m²

BRA-i: 245 m²

Etasje: 3

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

Tomt: 530 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

44 Plantegninger

46 Kjerneinformasjon

51 Vedlegg

128 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!



RØYNEBERG

Kommune: *Sola /* ***Område:*** *Røyneberg*

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
Boligen ligger attraktivt til på Sørnes/Røyneberg, som omtales av mange som en av Solas skjulte perler, rik på natur, vakre turstier langs sjøen, badeplass og en koselig småbåthavn.

Sørnes er et veletablert nabolag bestående av villabebyggelse og generøse tomter. Det er et trygt og godt sted å bo, med korte avstander til det meste en familie trenger i hverdagen. Samtidig er det kun 10 minutter med bil til Stavanger sentrum, 10 minutter med sykkel til Forus og kort vei til påkjøringen til motorveien.

En liten rusletur fra ytterdøren tar deg til en hvit sandstrand ved Ormen Lange. Friarealet og badeplassen her fungerer som et naturlig samlingspunkt for Sørnes' innbyggere, spesielt om våren og sommeren. Badeplassen er langgrunn og spesielt tilrettelagt for de minste.



OFFENTLIG TRANSPORT

Ytraberget Linje 7, FB40, X50, N86	4 min 0.3 km	
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	8 min 4.4 km	
Stavanger Sola	9 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 8.7 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Joa PostNord	12 min 1.1 km
Joker Brustadbua Sola Søndagsåpent	7 min 3.4 km

VARER/TJENESTER

Stadionparken	9 min
Boots apotek Sola	7 min

SPORT

Våganes idrettsanlegg Ballspill, fotball	3 min 0.3 km
Sørnesvågen sandvolleyballbane Sandvolleyball	4 min 0.3 km
Toppform treningssenter	14 min
Vår Energi Arena Forus	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



I gangavstand fra boligen finner du også lekeplass, fotballbaner, volleyballbane, akebakke med mer.

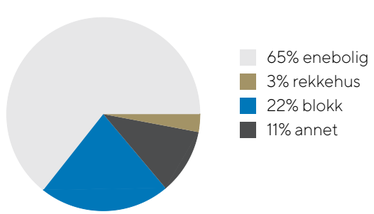
Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi på Joa, som ligger få minutter fra boligen. Madla Amfi ligger kun 6 minutters kjøring unna.

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

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



BOLIGMASSE

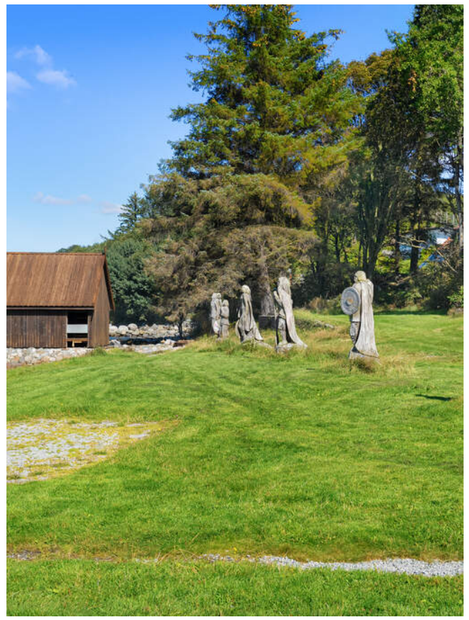


SKOLER

Røyneberg skole (1-7 kl.) 314 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km
Grannes skole (1-10 kl.) 256 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 351 elever, 26 klasser	6 min 2.7 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	5 min 2.3 km
Jåttå videregående skole	10 min

BARNEHAGER

Sørnes barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.9 km
Røyneberg barnehage (1-6 år) 108 barn	13 min 1.2 km
Kornberget barnehage (0-5 år) 91 barn	6 min 2.8 km



VELKOMMEN TIL VÅGANESSVINGEN 2A

Bli kjent med boligen - detaljene som gjør forskjellen.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom og garasje med elbillader som medfølger handelen.

Tomtestørrelse
530,00 m²

Beskrivelse av tomt
Deler av tomten er regulert til kjørevei. Se grunnkart for mer informasjon.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Bygget er oppført med grunnmur av betong og leca.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 2 stk. TG3 og 17 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys -2
Det er 3 vinduer i 2. etasje, fra 2013.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
Det er råte i vinduene.

Konsekvens/tiltak:
Vinduene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen over tid.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Ytterdører - 1
Det er en balkongdør i 2. etasje, fra 2013.
Døren har 2-lags glass.
Kjellerdøren er fra 2017, og har 3-lags glass.
Vurdering av avvik:
Det er råte i dørene, samt at dørbladet på balkongen har en skade.

Konsekvens/tiltak:
Dørene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen over tid.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er eldre kondensmerker i takkonstruksjonen, men ingen aktiv fukt.

Rørgjennomføringene er ikke tettet iht. krav/anbefaling.
Det er gliper i, samt/og manglende dampsperre ned mot 2. etasje.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
Det er også gliper i eksisterernde musetetting fra 2017.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1
Det er enkelte riss i hjørnene i 2. etasje.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Ved hulltaking fra kjellerstuen og ut mot terreng er det registrert rundt 19 vekt% i treverket.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger -1
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 1
Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er åpne spødehull i grunnmuren.
Det er noen utvendige riss i grunnmuren.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Muren har slitasje

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling - 1
Døren er i våtsonen til dusjen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er noe gliper i fugene i dusjsonen, mellom gulv og vegg.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling - 2
Vinduet er i våtsonen til dusjen.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er registrert forhøyede verdier i veggen. Dette har sammenheng med at veggen er bygget rett på grunnen.

Boligen har også fått 5 punkter under helse, miljø og sikkerhet. Se ytterlig informasjon i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Tirsdag, 8. september 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.etg: Bi-inngang, gang, stue og stue/kjøkken. Garasje
2.etg: Gang, 5 soverom, omkledningsrom og bad.
Kjeller: Kjellerstue, soverom, gang, bad/vaskerom, trimrom og bod.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

1. etasje
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 21 kvm
Total BRA: 112 kvm

2. etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 40 kvm

2. etasje: 16 kvm

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

Standard
Velkommen til Våganessvingen 2A!

En flott, innholdsrik og gjennomtenkt familiebolig med gode oppholdsrom, hele fem soverom og en rekke oppgraderinger gjennom årene. Boligen byr på en fleksibel planløsning med flere stuer, romslige soverom og gode løsninger for både familieliv og fritid. Blant oppgraderingene kan det blant annet nevnes nytt kjøkken i 2024, ny trapp i 2018, påbygg i 2017 og oppgradert bad i 2. etasje.

Hovedetasje:

Du ønskes velkommen inn i en romslig hovedetasje med både bi-inngang og hovedinngang. Bi-inngangen har flis på gulv og svært god plass til oppbevaring av yttertøy og sko for hele familien, med videre adkomst til boligens gang. Også hovedinngangen har en god størrelse og gir en hyggelig mottakelse av både familie og gjester. Pen enstavs eikeparkett på gulv, tidløse fargevalg og spotter i tak.

Etasjen er svært godt utnyttet og byr på to separate stuer, noe som gir gode muligheter for å tilpasse rommene etter familiens behov. Den ene stuen benyttes i dag som en egen TV-stue, mens boligens naturlige samlingspunkt er det romslige allrommet med åpen stue- og kjøkkenløsning. Her er det god plass til både en romslig sofagruppe og et stort spisebord hvor familie og venner kan samles.

Kjøkkenet ble fornyet i 2024 og fremstår som moderne og lekkert, med gode arbeidsflater, rikelig med skuffeplass og praktiske løsninger. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte



hvitevarer som medfølger handelen, herunder kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kaffemaskin.

Fra stuen er det direkte utgang til terrasse og hage. Her finner du en skjermet og lun uteplass som ligger godt til rette for hyggelige sommerdager, enten du ønsker å nyte solen eller samle familie og venner til gode måltider utendørs.

2. etasje:

I boligens andre etasje finner du hele fem soverom, noe som gir gode muligheter for en større familie, gjester eller hjemmekontor. Soverommene er gjennomgående lyse og romslige.

Hovedsoverommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Herfra er det direkte adkomst til en romslig walk-in-garderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Fra ett av de øvrige soverommene er det utgang til balkong.

Etasjen har også et pent og oppgradert bad, med god størrelse og en praktisk innredning bestående av veggehengt toalett, dusj og servantinnredning. I tilknytning til gangen er det dessuten en egen sone som egner seg godt til eksempelvis hjemmekontor eller en liten arbeidsplass.

Underetasje:

I underetasjen fortsetter de gode oppholdsarealene, med en tredje stue som gir boligen ytterligere fleksibilitet (ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen). Denne delen kan gjerne benyttes som en egen avdeling for ungdom, gjester eller øvrig familie. Her finner du også et innredet soverom (ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen) og et bad.

Badet er helfliset og har gulvvarme, dusj, servantinnredning og toalett. Her er det også tilrettelagt for plassering av både vaskemaskin og tørketrommel.

Kjellerdelen ble oppgradert i 2013, da eldre steinmasser ble fjernet, området tilført ny singel og dreneringen forbedret. Dreneringen er tilkoblet pumpe i teknisk rom.

I forbindelse med påbygget fra 2017 ble det også gravd ut kjeller under den nye delen av boligen. Arealet er godt utnyttet og innredet med et eget trimrom med plass til det meste av treningsutstyr, en romslig bod med gode oppbevaringsmuligheter, gang med god garderobeplass samt teknisk rom. Denne delen har også egen inngang fra hagen, noe som gir flere praktiske bruksmuligheter.

Våganessvingen 2A er en innholdsrik bolig med gode kvaliteter, fleksible løsninger og rikelig med plass - et hjem hvor det er lagt til rette for en aktiv og komfortabel familiehverdag.

Oppvarming
Elektrisk og varmepumpe.

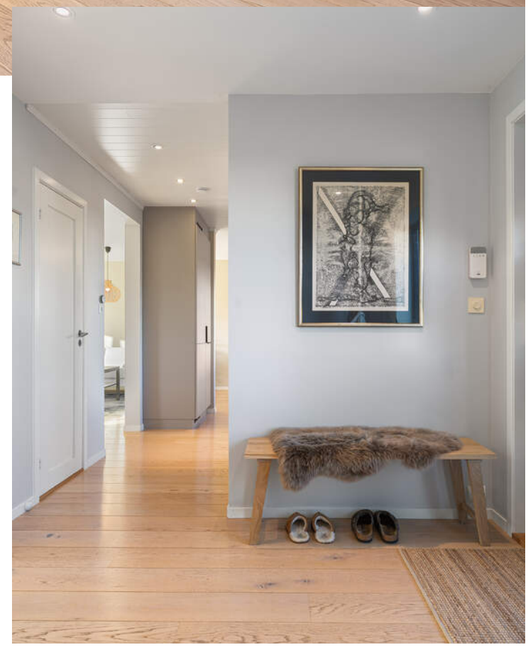
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kaffemaskin.





ET GODT
FØRSTEINNTRYKK!







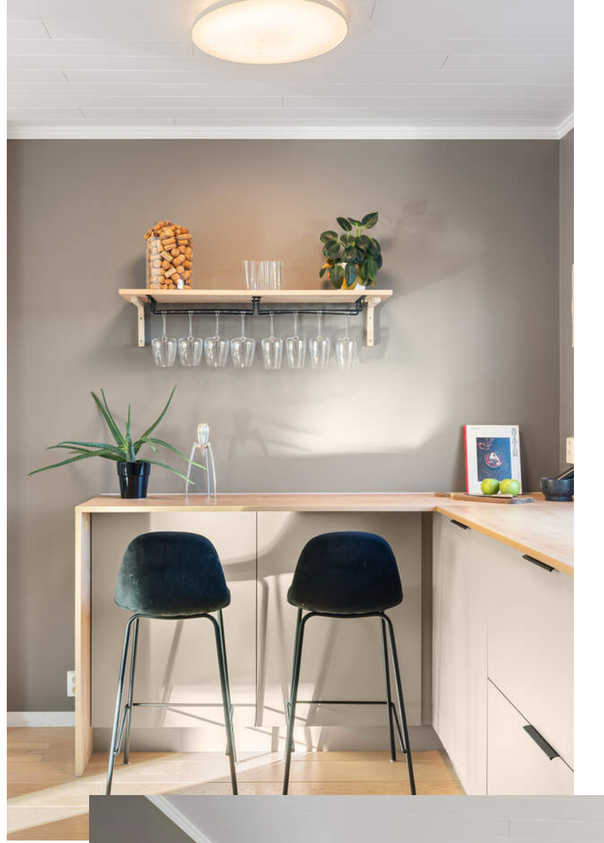












KVIK-KJØKKEN FRA 2024

Kjøkkenet ble fornyet i 2024 og fremstår som moderne og lekkert, med gode arbeidsflater, rikelig med skuffeplass og praktiske løsninger.



LUFTIG STUE MED MYE
NATURLIG LYS


















HARRY POTTER
BARNEMAT
HELT ENKELT





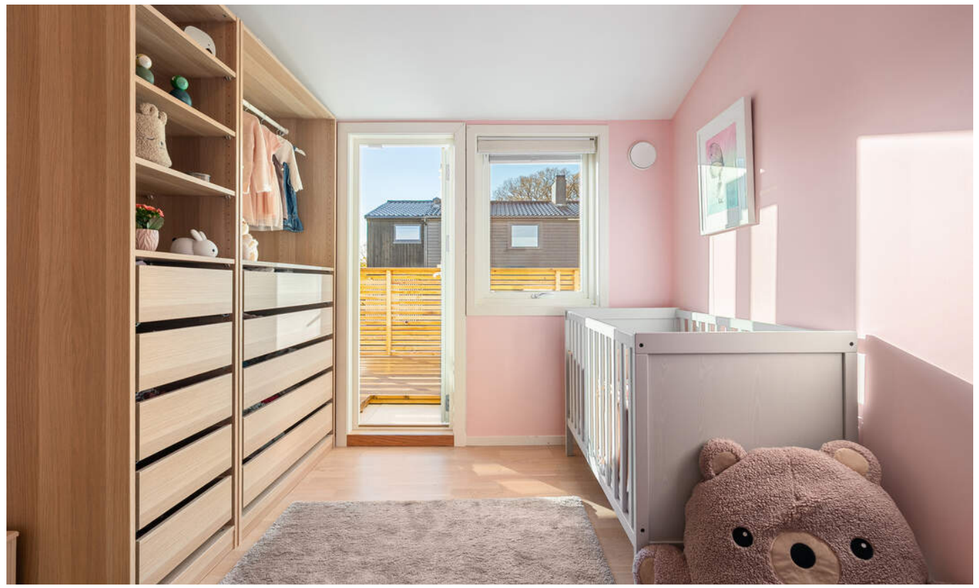


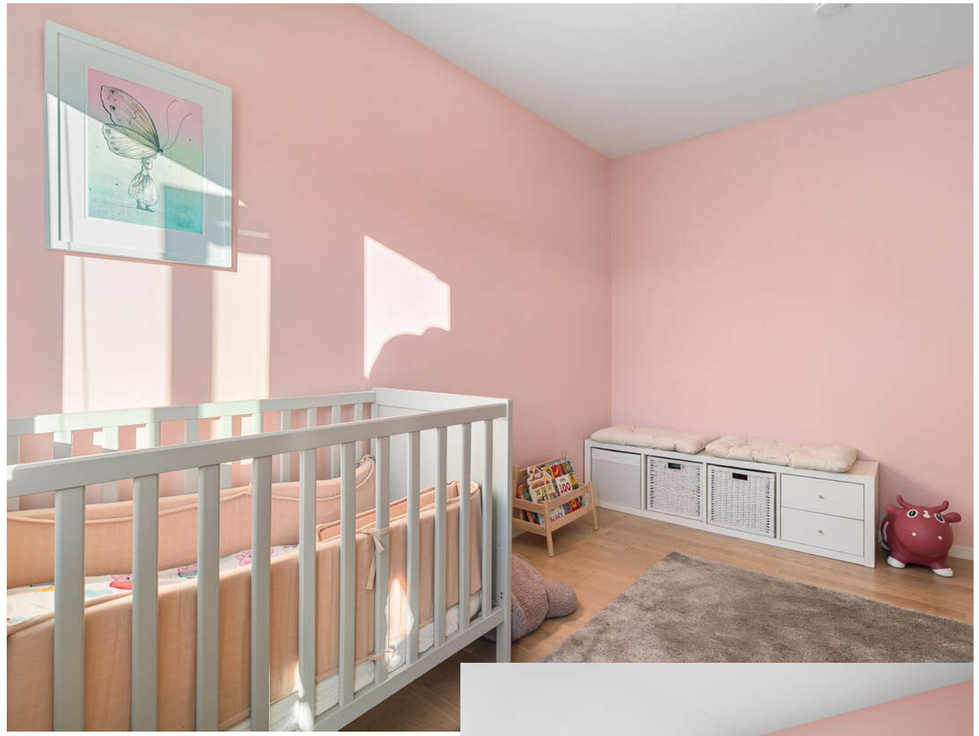




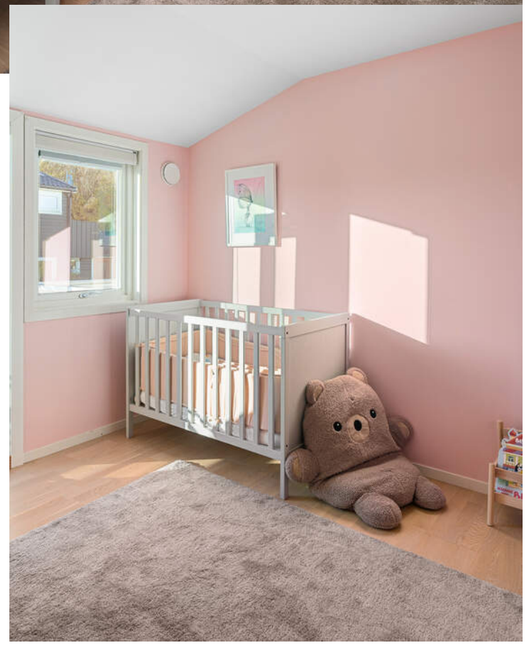








DIREKTE ADKOMST TIL
SOLRIK BALKONG







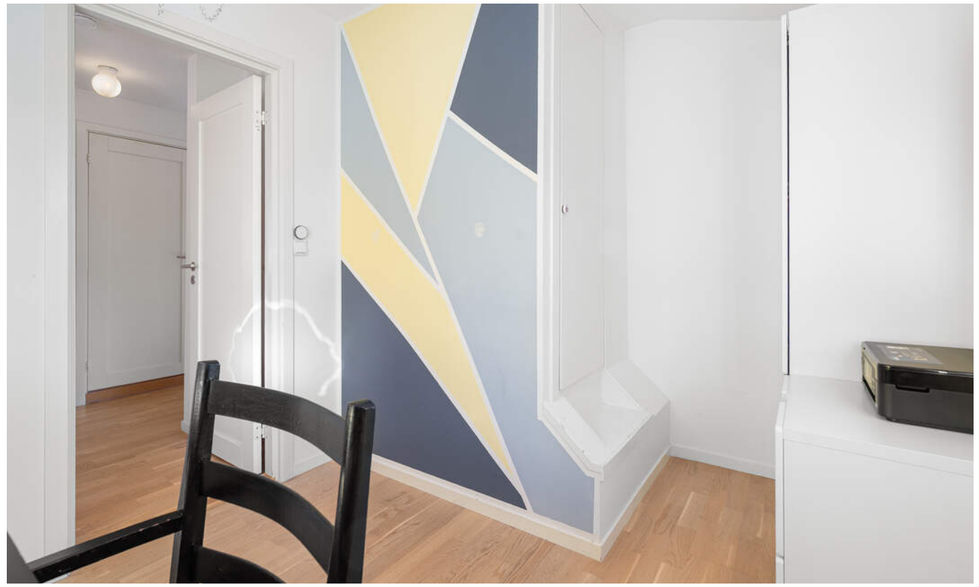






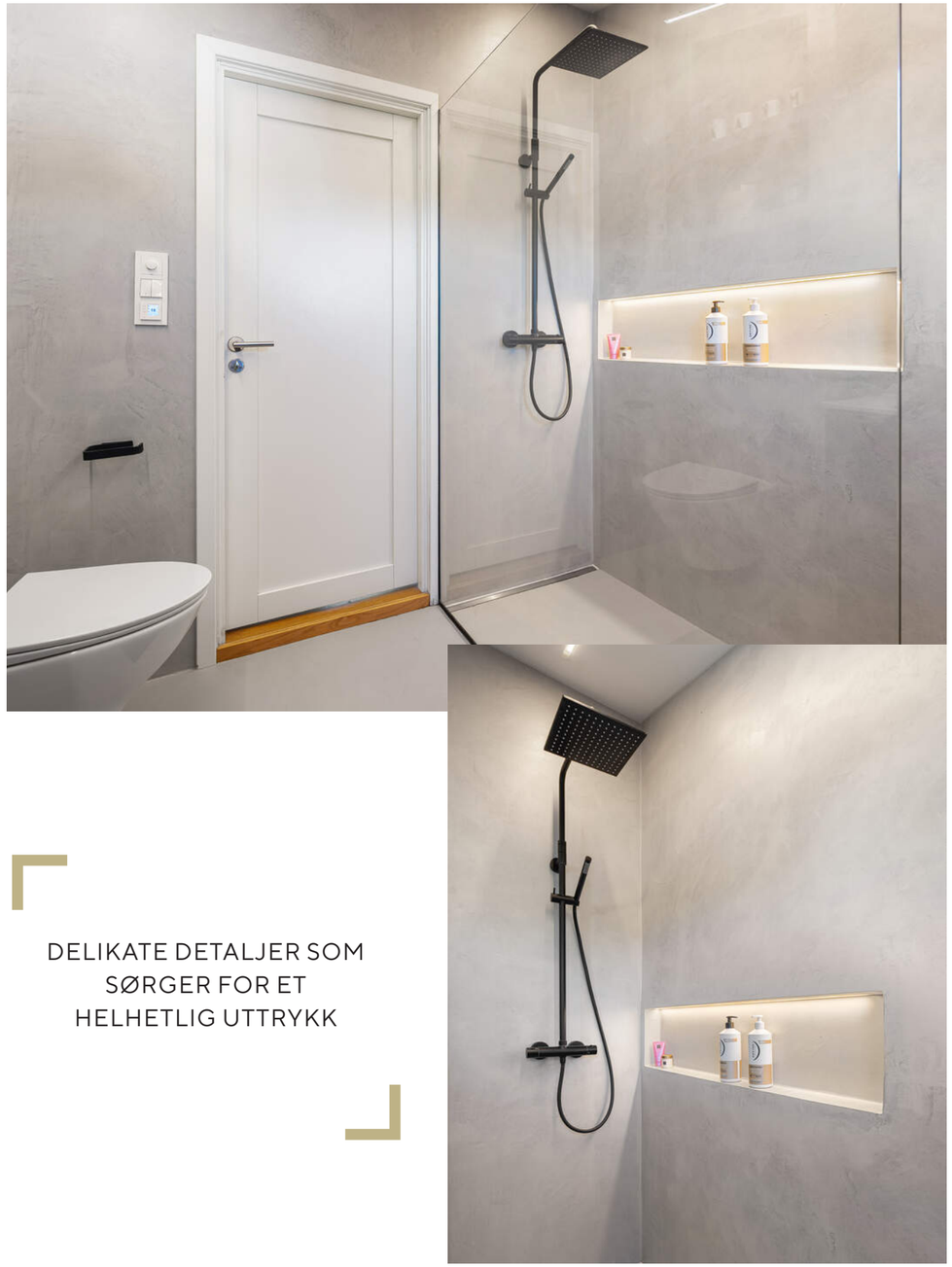






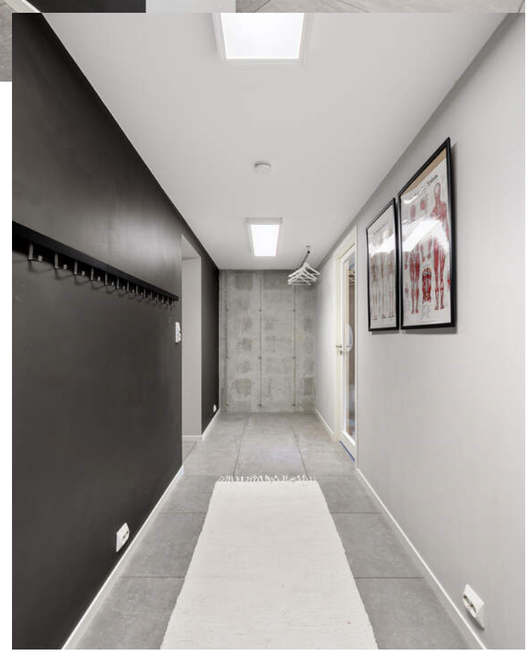






DELIKATE DETALJER SOM
SØRGER FOR ET
HELHETLIG UTTRYKK





BI-INNGANG I
UNDERETASJE











PLANTEGNINGER







KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
530,00 m²

Beskrivelse av tomt
Deler av tomten er regulert til kjørevei. Se grunnkart for mer informasjon.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
990.920,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.963.678,- for 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
23.544,- for 2026

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

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

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

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 ferdigattest datert 18.07.2017 som omhandler tilbygg til bolig.

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1960. Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller tegninger for eiendommen bygd i 1960. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet.

Det er bygget tilbygg i 1980, denne foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for.

Hoveddelen av boligen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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

Kjellerstuen har ikke dagslysflate, og har takhøyder under 2 meter - som betyr at rommet ikke er godkjent for varig opphold.
Det er ikke tilstrekkelig med rømningsveier fra kjelleren.
Vinduet på treningsrommet har ikke total lengde x bredde på 1,5
meter, iht. krav. Summen er på ca. 1,4 meter
Det er usikkert om hoveddelen av kjeller er godkjent ettersom det mangler tegninger for denne delen. Det er til enhver tid kommunen som avgjør hva som er godkjent og ikke. Ta kontakt med kommunen ved spørsmål rundt dette.
Tilbyggsdelen av kjeller er godkjent som disponibelt rom, men innredet som treningsrom og bod. Endring fra disponibelt rom til treningsrom er søknadspliktig tiltakt. Det er ikke søkt om eller godkjent hos kommunen.

Vindu på kjøkken er flyttet på, og det er dermed gjort endringer i bærende konstruksjon. Fasadeendring er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke søkt om eller godkjent hos kommunen.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

1124/36/152:
16.12.1959 - Dokumentnr: 5172 - Bestemmelse om gjerde

27.09.1973 - Dokumentnr: 6035 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:36 Bnr:391
Tomt nr. 28A har vegrett over tomt nr. 28. Se vedlagt servitutt i salgsoppgaven for mer informasjon.

10.04.1974 - Dokumentnr: 2512 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Gnr/bnr 36/152 har vederlagsfritt krav på bruk av felles kloakk, vann og elektrisk inntak med gnr/bnr 36/391 beliggende på 36/152
Utgifter vedrørende tømming av septikktank, vedlikehold av felles vann, kloakkanlegg og inntak av elektrisk anlegg deles lik mellom nevnte gnr/bnr.
36/391 har veirett over 36/152 - som tegnet og beskrevet i målebrev (vedlagt)

16.12.1959 - Dokumentnr: 305172 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1124 Gnr:36 Bnr:9

27.09.1973 - Dokumentnr: 6035 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1124 Gnr:36 Bnr:391

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og gate m/fortau iht. reguleringsplan Sørnes Nedre. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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.

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/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
7 990 000,00 (Prisantydning)

_____
7 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
199 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
200 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
219 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
8 190 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 209 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må

kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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
Kristine Stenberg Frydenlund
Marius Skjæveland

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

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 80 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 60 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kommunale opplysninger kr 3 500, Kredittkostnad kr 3 500, Markedspakke komplett kr 26 900, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter x3 kr 891, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 148 850
Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 436
Totalt kostnadsoverslag kr. 150 286
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Våganessvingen 2A, 4052 RØYNEBERG 26 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Våganessvingen 2A

Postadresse
Våganessvingen 2A

Enhetsnummer

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?

Januar 2025

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 sammenhengene i boligen siden overtakelse Mars 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring
Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 3686235

Informasjon om selger

Selger

Frydenlund, Kristine Stenberg

Selger

Skjæveland, Marius

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Vann som ikke renner mot sluk i dusj 2 etg
Ble utarbeidet av faglært før vi flyttet inn. Dokumentasjon foreligger hos forrige eier.

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**
2013

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Totalrenovering. Bad kjeller.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Myhre Rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Totalrenovert. Mikrosement, ny dusj og ny do.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Mæland Bygg

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekket vann fra balkong 2 etg gjennom tak til stue.
Totalrenovert av fagfolk.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gjelder eldre del av bolig mot sør/vest. Totalrenovert. Etterisolert, nye asfaltplater, ny vind duk, ny kledning, nytt balkong tekke, nytt rekkverk balkong, ny terrasse på balkong, nye takrenner, nytt vindu fra Nordan. Utbedret nye utelamper med skjulte ledninger bak kledning, samt installert Plejd til utelamper. Byttet deler av tak inni stuen, ny isolasjon, ny fuktsperre, samt nytt tak.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygga AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet tak på garasjen. Nye lekter samt lagt Verform takplater, ny vindski samt takrenne i aluminium på fremsiden.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2026

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet vindu i stue. Nordan.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygga AS

4.3.6 **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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

Installert Plejd system til utvendige lamper samt ny taklampe i stuen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rogaland Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2013. Singlet og drenert kjeller på ny, og vannet singler ut til egen pumpe. Dette gir en tørrere

kjeller.
Utbedret av forrige eier.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2013

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etter kjeller ble singlet og drenert, samt singler til pumpe. Alle rør erstattet. Utbedret av forrige eier.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Myhre Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert ny varmepumpe 2025

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varmeservice AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted er murt igjen i 1 etg.
Utført av tidligere eier.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv omfanget

Var råte i kledning på eldre del av boligen som er vendt mot sør/vest da vi overtok. Dette er totalrenovert av fagfolk.

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 søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, 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 38657475

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kristine Stenberg Frydenlund	2026-10-26	Marius Skjæveland	2026-10-26

Identification

bankID Kristine Stenberg Frydenlund

Identification

bankID Marius Skjæveland

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

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Del av tomannsbolig

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG SOLA kommune

gnr. 36, bnr. 152

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3175 **Eiendomsverdi ref nr:** UB4048

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

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

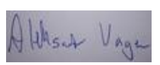
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



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

MESTER MESTER

ROGATAKST

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig, oppført i 1960 i Sola kommune. Boligen er bygget på i 2017.
Bygget er oppført med grunnmur av betong og leca.
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, 3 stuer, 2 våtrom, 6 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder, garasje og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

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

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

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Boligen decraplater som taktekking på gammel del av boligen, og papptekking på ny del av boligen.
Tekkingen og undertaket er fra 2013 og 2017.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra 2013 og 2017.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av takstoler fra byggeår.
Det er et kaldloft over gammel del av boligen.
Ny del av boligen har saltak som takform.
Taket er bygget opp av sperr og dragere.
Konstruksjonen er gjenbygget, og isolert ned mot boligen. Det er lufting via utvendige luftespalter.

Boligen har yttervegger av både reisverk og isolert bindingsverk, fra byggeår og 2017.
Utvendig fasade består av stående dobbelfalset kledning, samt stående kledning med over- og underliggere. Det er også liggende kledning.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2017. Disse vinduene har montert utvendige beslag for økt levetid.
Det er 1 vindu i 2. etasje fra 2020.
Boligen har 3 vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2024-2026
Det er 3 vinduer i 2. etasje, fra 2013.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre, med 3-lags glass.
Dørene er fra 2017.
Dørene har Yale Doorman montert.
Det er også en aluminiumsdør i stuen i 1. etasje. Døren har 2-lags glass og er fra 2011.
Det er en balkongdør i 2. etasje, fra 2013.
Døren har 2-lags glass.
Kjellerdøren er fra 2017, og har 3-lags glass.

Boligen har en balkong over stuen i 1. etasje, på 16m2.
Balkongen er bygget opp av tre. Det er etablert sarnafilmembran i 2026. Det er registrert lufting i konstruksjonen.
Terrassebord og rekkverk er også fra 2026.
Rekkverkshøyden er på 110 cm.

Det er en terrasse utenfor stuen i 1. etasje, på 40m2.
Terrassen har terrassebord som gulv, og er bygget opp av tre.

Det er utvendige trapper av betong.
Trappen opp til hoveddøren har rekkverk montert.
Det er et sluk i bunnen av kjellertrappen.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har noe forskjellige overflater:
Det er flis på bi-inngangen. Resterende rom har parkett.
Det er malt gips på veggene og i taket. Det er 1 vegg med tapet.
Det er også panel i taket.
Rommene har stedvis listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden i 2. etasje er på 3,16 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre, fra byggeår og fra 2017.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Denne deles med naboen.
Det er ikke montert peis i boligen.

Hele kjelleren er delvis/helt under terreng.
Det er flis og parkett på gulvene. På veggene er det panel, betong og malte plater. I taket er det malt gips og panel.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Det er innvendige trapper av tre, fra 2017 og byggeår.
Trappene har tette trinn.
Det er montert rekkverk i den ene trappen.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad
Badet har microsement på veggene og malt gips i taket.
Badet har microsement på gulvet, samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegg.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Badet har flis på veggene og panel i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjkabinett. Det er også opplegg til vaskemaskin, samt en varmtvannsbereder.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2024, og er fra Kvik.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

Kjøkkenet har en nedsenket ventilator i koketoppen.
Ventilatoren har kullfilter, og omluften ledes ut igjen i kjøkkenskapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2013-2017-2020.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på boden i kjelleren.
Enkelte vannrør fra grunnen/kjelleren og ut til utvendige ledninger er av kobber, og er fra byggeår/eldre dato.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2013-2017-2020.
Enkelte avløpsrør fra grunnen/kjelleren og ut til utvendige ledninger er av plast/soil, og er fra byggeår/eldre dato.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene, samt veggventiler.

Boligen har en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2025.

Boligen har en varmtvannsbereder på 185 liter.
Berederen er fra 2014, og er plassert på badet i kjelleren.

Boligen har elektrisk anlegg fra varierende alder og utførelse.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på soverommet i 2. etasje, samt på boden i kjelleren.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ny del har drenering fra 2017. Her er det grunnmursplast, drenerende masser, drensrør og klemlist.
Gammel del av boligen har drenering fra byggeår/ingen synlig utvendig drenering. Det er etablert en kum i kjelleren, på boden, som drenerende tiltak.

Boligen har en grunnmur av leca, med tresonitt, fra byggeår.

Det er også en stedstøpt grunnmur av betong, fra 2017.

Det er en støttemur av leca, mot naboen.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er sannsynligvis av kobber og soil.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Del av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

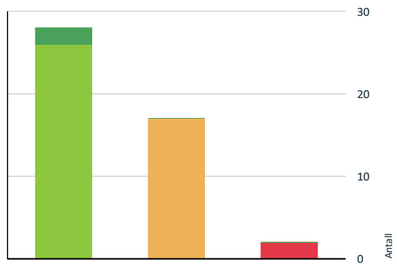
Det foreligger tegninger fra påbygg fra 2017, som stemmer med dagens løsning. Det foreligger ikke tegninger av resten av boligen/originaldelen.

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

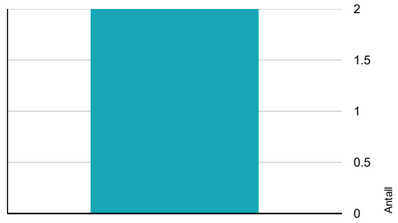
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 1** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 1** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling - 1** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling - 2** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

Vedlegg

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløpere i kjellertrappen. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ny del fra 2017 har dokumentasjon/faktura på radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Dette på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførte oppgraderinger i boligen i perioden 2013-2017.

Oppdragsnr.: 20484-3175 Befaringsdato: 12.10.2026 Side: 8 av 32

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Boligen er bygget på i 2017.

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

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen decraplater som taktekking på gammel del av boligen, og papptekking på ny del av boligen.
Tekkingen og undertaket er dra 2013 og 2017.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, fra 2013 og 2017.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av takstoler fra byggeår.
Det er et kaldloft over gammel del av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er eldre kondensmerker i takkonstruksjonen, men ingen aktiv fukt.
- Rørgjennomføringene er ikke tettet iht. krav/anbefaling.
- Det er gliper i, samt/og manglende dampsperre ned mot 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Fra 1960-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.
- Taket bør sjekkes jevnlig. Dersom det er negativ utvikling av fukt, bør det gjøres nærmere tiltak av de som står i dette punktet.
- Rørgjennomføringene i taket bør tettes på korrekt måte iht. dagens anbefalinger. Dette for å sørge for at det ikke oppstår lekkasjer dersom en takpanne over rørgjennomføringen knuser.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det er punkteringer av dampsperre mellom loft og 2. etasje, slik at disse kan tettes. Dersom dette utføres, vil man sørge for at det ikke oppstår varmluftslekkasjer opp mot loftet, som igjen kan føre til kondens og fukt over tid.

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Ny del av boligen har saltak som takform.
Taket er bygget opp av sperr og dragere.
Konstruksjonen er gjenbygget, og isolert ned mot boligen. Det er lufting via utvendige luftespalter.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har yttervegger av både reisverk og isolert bindingsverk, fra byggeår og 2017.
Utvendig fasade består av stående dobbelfalset kledning, samt stående kledning med over- og underliggere. Det er også liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).

Det er også gliper i eksisterernde musetetting fra 2017.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn

gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må derfor etableres bedre lufting av kledningen.

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2017. Disse vinduene har montert utvendige beslag for økt levetid.
Det er 1 vindu i 2. etasje fra 2020.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Boligen har 3 vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2024-2026

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er 3 vinduer i 2. etasje, fra 2013.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er råte i vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 3-lags glass.
Dørene er fra 2017.
Dørene har Yale Doorman montert. Disse er montert i 2025.
Det er også en aluminiumsdør i stuen i 1. etasje. Døren har 2-lags glass og er fra 2011.

TG 3 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Det er en balkongdør i 2. etasje, fra 2013.
Døren har 2-lags glass.
Kjellerdøren er fra 2017, og har 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er råte i dørene, samt at dørbladet på balkongen har en skade.

Konsekvens/tiltak
• Dørene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en balkong over stuen i 1. etasje, på 16m2.
Balkongen er bygget opp av tre. Det er etablert sarnafilmembran i 2026. Det er registrert lufting i konstruksjonen.
Terrassebord og rekkverk er også fra 2026.
Rekkverkshøyden er på 110 cm.
Eier har faktura på utført arbeid.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en terrasse utenfor stuen i 1. etasje, på 40m2.
Terrassen har terrassebord som gulv, og er bygget opp av tre.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper av betong.
Trappen opp til hoveddøren har rekkverk montert.
Det er et sluk i bunnen av kjellertrappen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløpere i kjellertrappen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har noe forskjellige overflater:
Det er flis på bi-inngangen. Resterende rom har parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har noe forskjellige overflater:
Det er malt gips på veggene og i taket. Det er 1 vegg med tapet. Det er også panel i taket.
Rommene har stedvis listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden i 2. etasje er på 3,16 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte riss i hjørnene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Rissene kan utbedres lokalt ved behov/ønske. Disse fremstår kosmetiske.

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre, fra byggeår og fra 2017.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1,6 cm. Det er målt på stue 1 og stue 2.
2. etasje: 2,5 cm. Det er målt på gangen og soverom 2.
Kjeller: 1 cm. Det er målt på gangen og stuen.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ny del fra 2017 har dokumentasjon/faktura på radonsperre.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Denne deles med naboen.
Det er ikke montert peis i boligen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis/helt under terreng.

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Det er flis og parkett på gulvene. På veggene er det panel, betong og malte plater. I taket er det malt gips og panel.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Ved hulltaking fra kjellerstuen og ut mot terreng er det registrert rundt 19 vekt% i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i kjelleren/grunnmuren. Ved negativ utvikling av nivåene i kjelleren, bør man se nærmere på dette punktet. Da kan det ikke utelukkes tiltak, hverken innvendig eller utvendig.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er innvendige trapper av tre, fra 2017 og byggeår.
Trappene har tette trinn.
Det er montert rekkverk i den ene trappen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er opplyst oppgradert i 2020.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Badet har microsement på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:
• Døren er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Badet har microsement på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er 3,5 cm over gulvet.
Det er relativt flatt gulv utenfor dusjsonen.
Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er noe gliper i fugene i dusjsonen, mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
• Fugene kan fjernes og remonteres ved behov/ønske. Avviket er kosmetisk.

Gulvet har ikke 1:100-fall på hele gulvet, eller 1:50-fall 80 cm ut fra sluk/dusjhodet.

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Badet har smøremembran/belegg fra 2013 eller 2020.
Det er et purussluk i dusjsonen, og membranen er ikke synlig her grunnet type sluk.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2013.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og panel i taket.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater, vegger og himling - 2**

Vurdering av avvik:

• Vinduet er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

• Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 5 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv. Fallet under kabinettet er ikke undersøkt grunnet kabinettet.

Vurdering av avvik:

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjkabinett. Det er også opplegg til vaskemaskin, samt en varmtvannsbereder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er sjekket for fukt i åpen konstruksjon fra boden og inn mot badet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert forhøyede verdier i veggen. Dette har sammenheng med at veggen er bygget rett på grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Undersøk nivåene jevnlig. Ved negativ utvikling må det gjøres tiltak som gjør at det ikke oppstår fukt i treverket. En avfukter kan settes inn på boden som midlertidig tiltak.



KJØKKEN

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2024, og er fra Kvik.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har en nedsenket ventilator i koketoppen.
Ventilatoren har kullfilter, og omluften ledes ut igjen i kjøkkenskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2013-2017-2020.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på boden i kjelleren.

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport







TG 2 **Innvendige vannledninger - 1**

Beskrivelse

Enkelte vannrør fra grunnen/kjelleren og ut til utvendige ledninger er av kobber, og er fra byggeår/eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra 2013-2017-2020.

TG 2 **Innvendige avløpsrør - 1**

Beskrivelse

Enkelte avløpsrør fra grunnen/kjelleren og ut til utvendige ledninger er av plast/soil, og er fra byggeår/eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene, samt veggventiler.

TG 1 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2025.

TG 1 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 185 liter.
Berederen er fra 2014, og er plassert på badet i kjelleren.

⚠ **Elektrisk anlegg**

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra varierende alder og utførelse.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på soverommet i 2. etasje, samt på boden i kjelleren.
Det er installert elbillader i garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Dette på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførte oppgraderinger i boligen i perioden 2013-2017.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ny del har drenering fra 2017. Her er det grunnmursplast, drenerende masser, drensrør og klemlist.

TG 2 Fuktsikring og drenering - 1

Beskrivelse

Gammel del av boligen har drenering fra byggeår/ingen synlig utvendig drenering. Det er etablert en kum i kjelleren, på boden, som drenerende tiltak.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer
rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger.
Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av leca, med tresonitt, fra byggeår.
Det er også en stedstøpt grunnmur av betong, fra 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er åpne spødehull i grunnmuren.

• Det er noen utvendige riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Spødehullene bør pusses, slik at jernet i grunnmuren ikke får tilgang på oksygen og ruster.

• Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.





TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur av leca, mot naboen.

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Muren har slitasje

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at muren utbedres, eller vurderes utbedret, for å hindre videre slitasje. Det kan ikke utelukkes større tiltak her.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er sannsynligvis av kobber og soil.
Rørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløpere i kjellertrappen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ny del fra 2017 har dokumentasjon/faktura på radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Dette på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførte oppgraderinger i boligen i perioden 2013-2017.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.
- Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Vedlegg

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1972

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er kun oppmålt, ikke vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

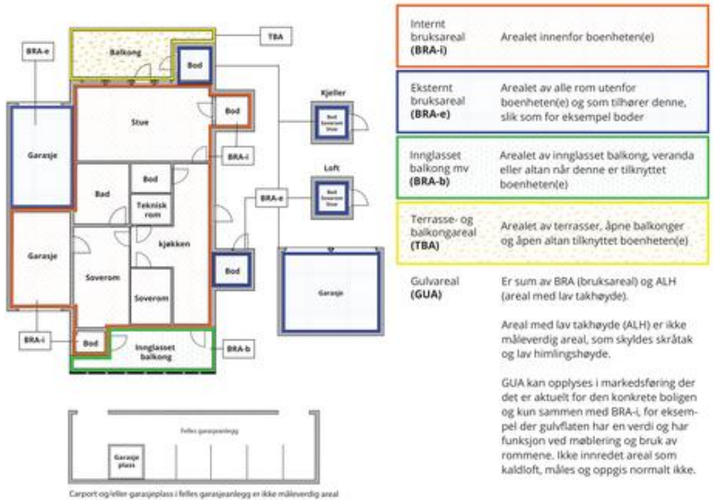
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Del av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	91			91	40
2. etasje	80			80	16
Kjeller	74			74	
SUM	**245**				**56**
SUM BRA	**245**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Bi-inngang, gang 2, stue, stue/kjøkken		
2. etasje	Gang, soverom, omkledningsrom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, gang, bad/vaskerom, trimrom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger tegninger fra påbygg fra 2017, som stemmer med dagens løsning. Det foreligger ikke tegninger av resten av boligen/originaldelen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjellerstuen har ikke dagslysflate, og har takhøyder under 2 meter - som betyr at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Det er ikke tilstrekkelig med rømningsveier fra kjelleren. Vinduet på treningsrommet har ikke total lengde x bredde på 1,5 meter, iht. krav. Summen er på ca. 1,4 meter.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Kommentar
Garasjen er kun oppmålt, ikke vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Kristine Stenberg Frydenlund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	36	152	0	530.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)		Eiet

Adresse
Våganessvingen 2 A

Hjemmelshaver
Frydenlund Kristine Stenberg, Skjæveland Marius

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp
Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder, garasje og gressplen.

Tinglyste/andre forhold
Det foreligger en bestemmelse om gjerde, samt om veg, fra 1973 og 1959. Det foreligger en bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger, fra 1974. Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Våganessvingen 2 A, 4052 RØYNEBERG
Gnr 36 - Bnr 152
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

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

enova

Energiattest

Adresse	**Våganessvingen 2A, 4052 RØYNEBERG**
Dato for energimerking	**22.10.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-372356**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**171970083**
Gårdsnummer	**36**
Bruksnummer	**152**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1960	**Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
245,0 m²	**245,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
3	**Tre**
Oppvarming	
Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
232,57

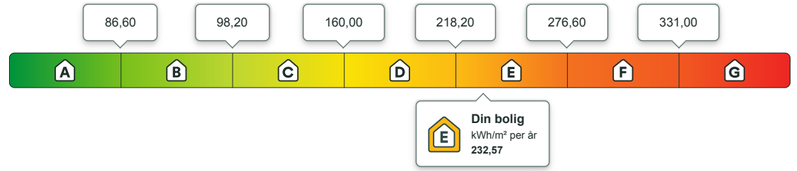
Våganessvingen 2A, 4052 RØYNEBERG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
50 356,90	**205,54**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Våganessvingen 2A, 4052 RØYNEBERG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Våganessvingen 2A, 4052 RØYNEBERG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 23: 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 veggen.

Grunnkart

Sola kommune

N

Adresse: Våganessvingen 2A, 4052 RØYNEBERG
Gnr/Bnr: 36/152/0/0
Dato: 2026-10-12
Målestokk: 1:1,000

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



Grunnkart

Sola kommune

N

Adresse: Våganessvingen 2A, 4052 RØYNEBERG
Gnr/Bnr: 36/152/0/0
Dato: 2026-10-12
Målestokk: 1:1,000

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



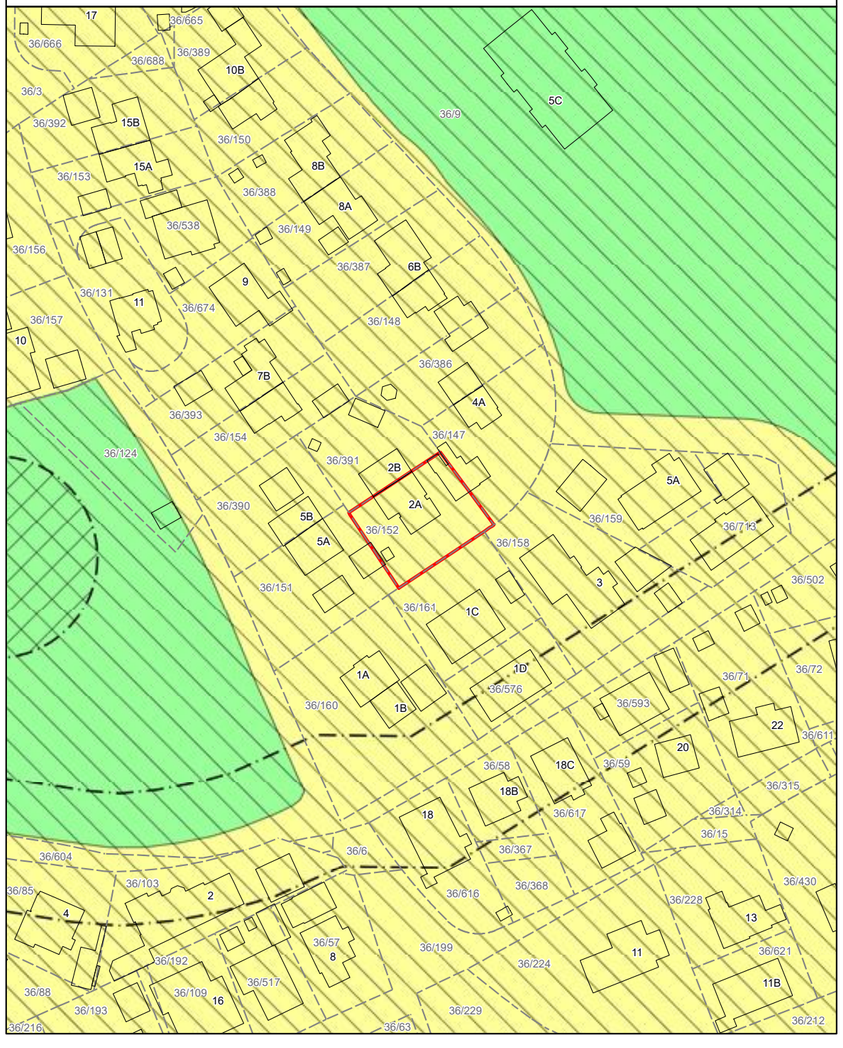
Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

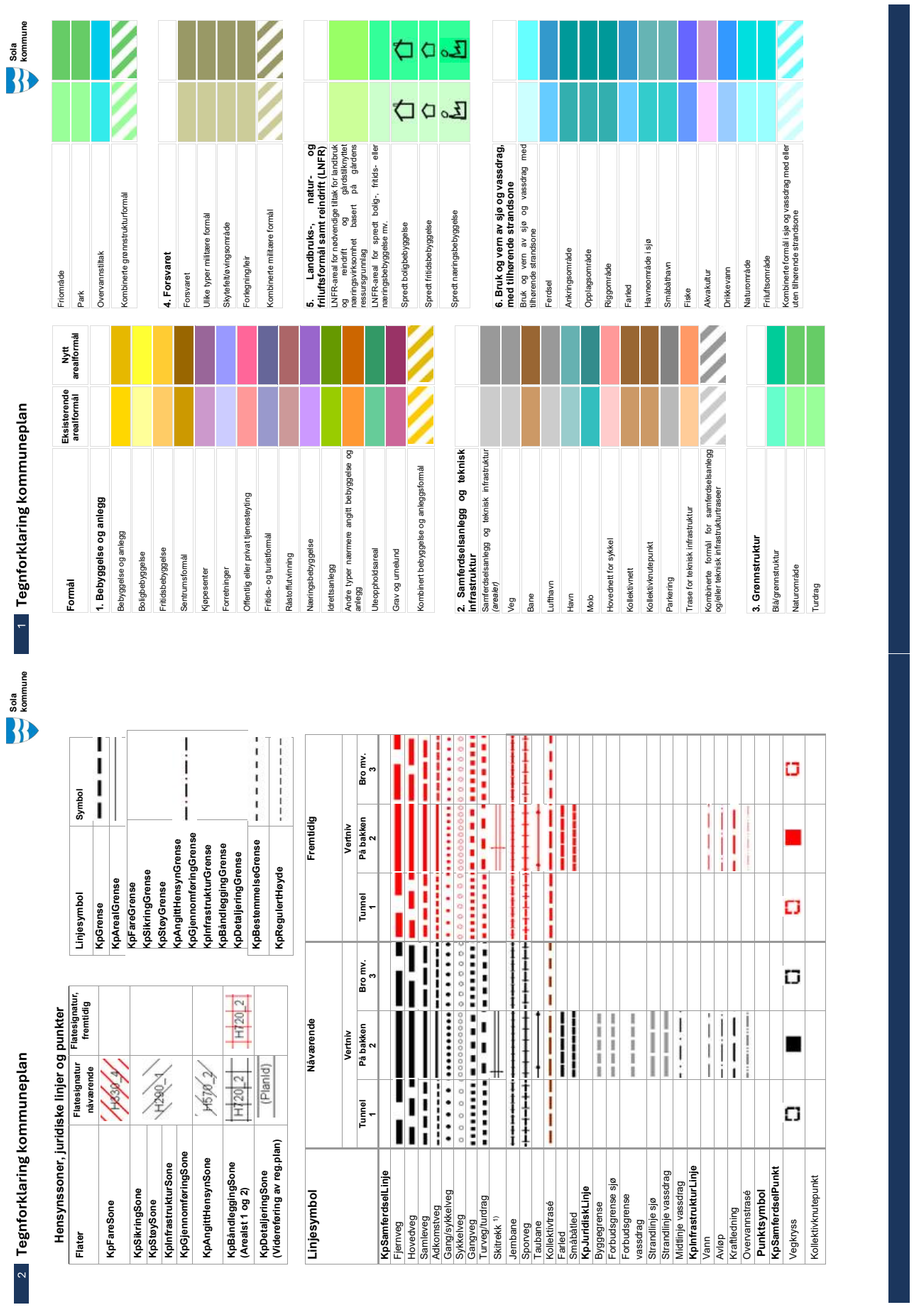
Kommuneplan

Adresse: Våganessvingen 2A, 4052 RØYNEBERG
Gnr/Bnr: 36/152/0/0
Dato: 2026-10-12 Planident: 202201
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

Sola kommune

N





Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Våganessvingen 2A, 4052 RØYNEBERG
Gnr/Bnr: 36/152/0/0
Dato: 2026-10-12 Planident: 0001
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 17.1.1961

Sola kommune

N



1 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Symbol

Arealformål

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
- Uteområder
- Forlystelsespark eller temapark
- Campingplass
- Leirplass
- Råstoffutvinning
- Steinbrudd og masseuttak
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell/overnatting
- Bevertning
- Industri
- Lager
- Bensinstasjon/veganlegg
- Annen næring
- Idrettsanlegg
- Skianlegg

Sola kommune

- Skiløypetrasé
- Idrettsstadion
- Nærmiljøanlegg
- Golfbane
- Motorsportanlegg
- Skytebane
- Andre idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Godsterminal
- Godslager
- Energianlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Vindkraftanlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uthus/naust/båthus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Utenforliggende bolig- og fritidsbebyggelse
- 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

B/F
B/F/K
B/T
B/K
F/K
F/K/I
F/I
F/K/T
F/T
I/T

2. Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivknutepunkt
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Kollektivholdeplass
- Perrong- /innfartsparkering
- Parkering
- Rasteplass
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/-anlegg
- Teknisk infrastruktur
- Energinett
- Fjernvarmenett
- Vann- og avløpsnett
- Vannforsyningsnett
- Avløpsnett
- Overvannsnett
- Avfallsug
- Telekommunikasjonsnett
- Skiringsanlegg
- Andre teknisk infrastrukturtraseer
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål

3. Grønnstruktur

- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Badeplass/-område
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Vannspeil
- Overvannstiltak
- Infiltrasjon/fordrøyningsvideledning
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

K/I
I/L
K/T
K/T

2. Tegnforklaring reguleringsplan

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

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

4 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

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

Linjesymbol	**Symbol**
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,** **RpDetaljeringGrense,**	
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	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

3 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
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	
Friluftsformål	
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	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og bilfed	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Lassettingsplasser	
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	H530_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

Sola kommune

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)
BYGGEOMRÅDER
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Fritliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Områder for forretning
Områder for kontor
Områder for industri / lager
Områder for fritidsbebyggelse
Områder for offentlig tettbebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmennyttig formål
Allmennyttig barnehage
Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmennyttig kirke
Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
Allmennyttig administrasjon
Områder for herberger og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for pelsdyrhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg
Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Busslerminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxibane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsled
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Lekeplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)
FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Bilferdig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med radfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunaltekniske virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisiktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimasoner
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og massetak
Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Felleareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet felleareal for flere eiendommer

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

KOMBINERTE FORMÅL
KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennyttig
Velværeanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Reklameskjermbestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Ubrukt formål

Begrensninger grense
Reguleringsplan føregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål
500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Bilferdig opplag o1
540 - Radfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskbone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornyelsesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

veggflate skal ikke være over 4,5 m for 1 etasjes bygg, 5,5 m for 1 1/2-etasjes bygg og 7,0 m for 2 etasjes bygg. Gesimshøyden måles fra planert terreng.

3. Takvinkel må ikke være større enn 35°.
4. Takoppbygg tillates bare på 1 etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflate bortsett fra takluker tillates ikke.

§4

1. Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart med terrengkoter, og det skal angi hvorledes tomta tenkes planert. Forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjeller formidles ved skråninger. Hvor planeringen likevel vil føre til forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes evt. heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.
2. Mot regulert veg og mot nabo kan settes opp inntil 0,8 m høgt (inkl. evt. sokkel) åpent gjerde av flettverk eller tre, fortrinnsvis uten støpt gjerdesokkel. Porter og portstolper gis samme høyde og utføres i samme materialer som gjerde. Gjerde skal godkjennes av bygningsrådet.
3. Tørkestativer plasseres slik at de blir minst mulig synlige og sjenerende for naboer, og plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

§5

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboer.

§6

Etter at disse vedtekter er trådt i kraft er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider mot dem.

§7

Fra disse vedtekters § 1,2, § 2,1 og§ 3,1 og 3 kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og alminnelige bygningsvedtekter tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Reguleringsplan for Sørnes nedre

Reguleringsbestemmelser

PlanID xxxx
Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

§1

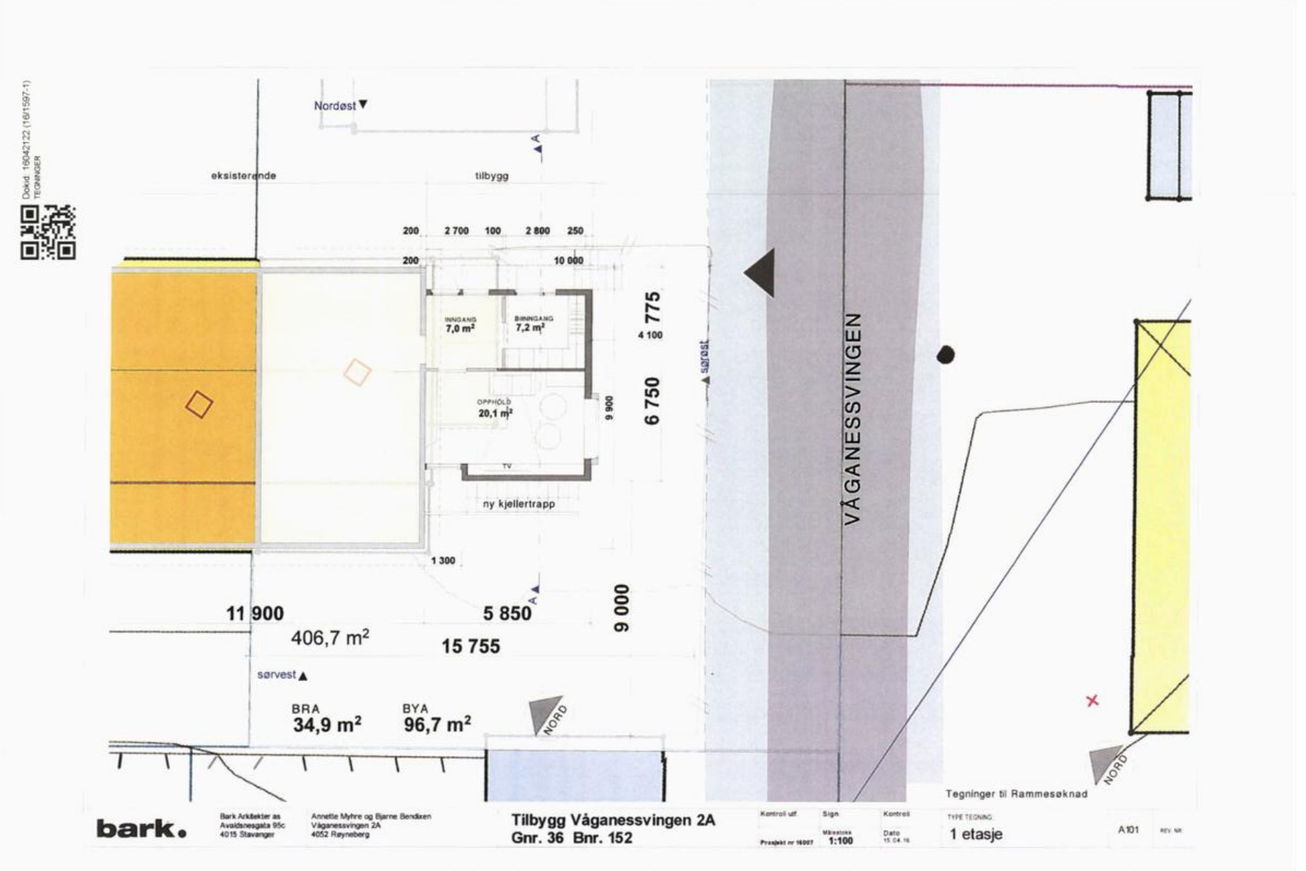
1. Bebyggelsen skal være åpen og villamessig med våningshus og eventuelle uthus (garasjer).
2. Vertikalt delte 2-mannsboliger tillates bare oppført på tomter der det på reguleringsplanen er angitt vertikal deling av husene.
3. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende eller særlige trafikkmessige ulemper. Tillatelse må i hvert enkelt tilfelle innhentes på forhånd hos bygningsrådet.

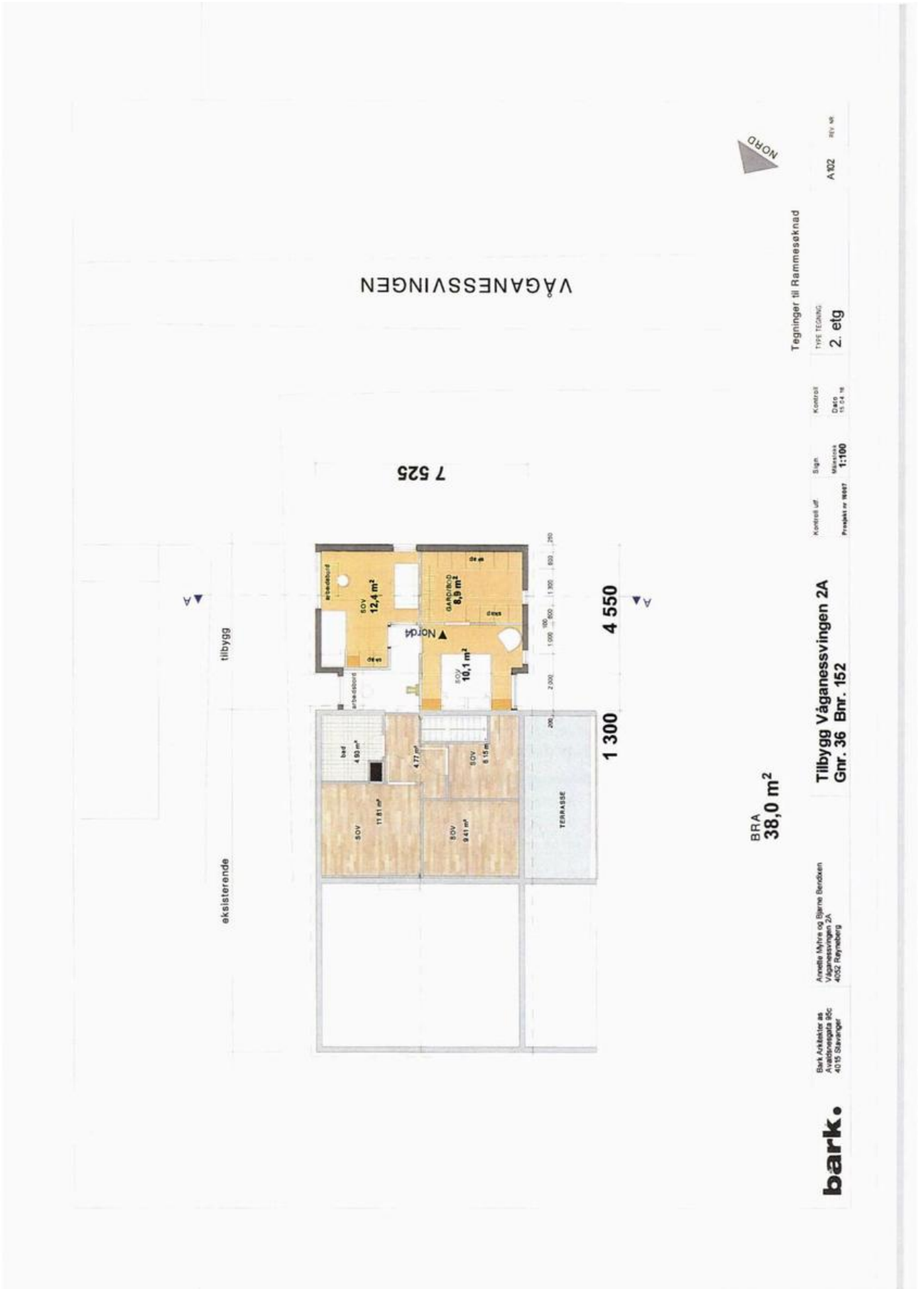
§2

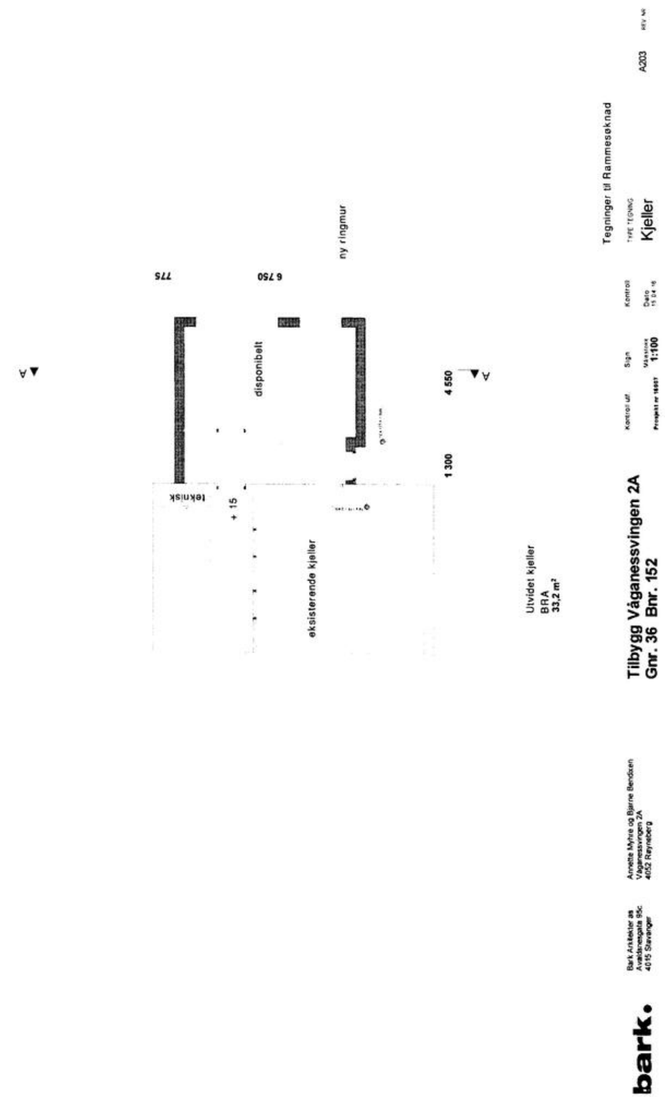
1. Bebyggelsen plasseres innenfor den begrensningslinje for de enkelte hus som er vist på planen, og slik at veggliv mot regulert gate faller sammen med planens linje. Møneretning skal være som angitt. Avvik som er uvesentlige og, nødvendige for å få plassert bebyggelsen, kan tillates. Ingen tomt må likevel bebygges med mer enn 1/5 (uthus inklusive) av sitt nettoareal.
2. Uthus (garasjer) må plasseres på en slik måte i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning og at de ikke virker sjenerende. Plasseringen må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Garasjer trekkes så mye inn fra gate at det mellom garasjeport og gatelinje blir oppstillingsplass for bil. Oppstillingsplassen tillates ikke skilt fra gate med port.
3. Det området som på planen er angitt som areal for spesiell boligbebyggelse, tillates bebygget bare etter en samlet bebyggelsesplan, som på forhånd må godkjennes av bygningsrådet.

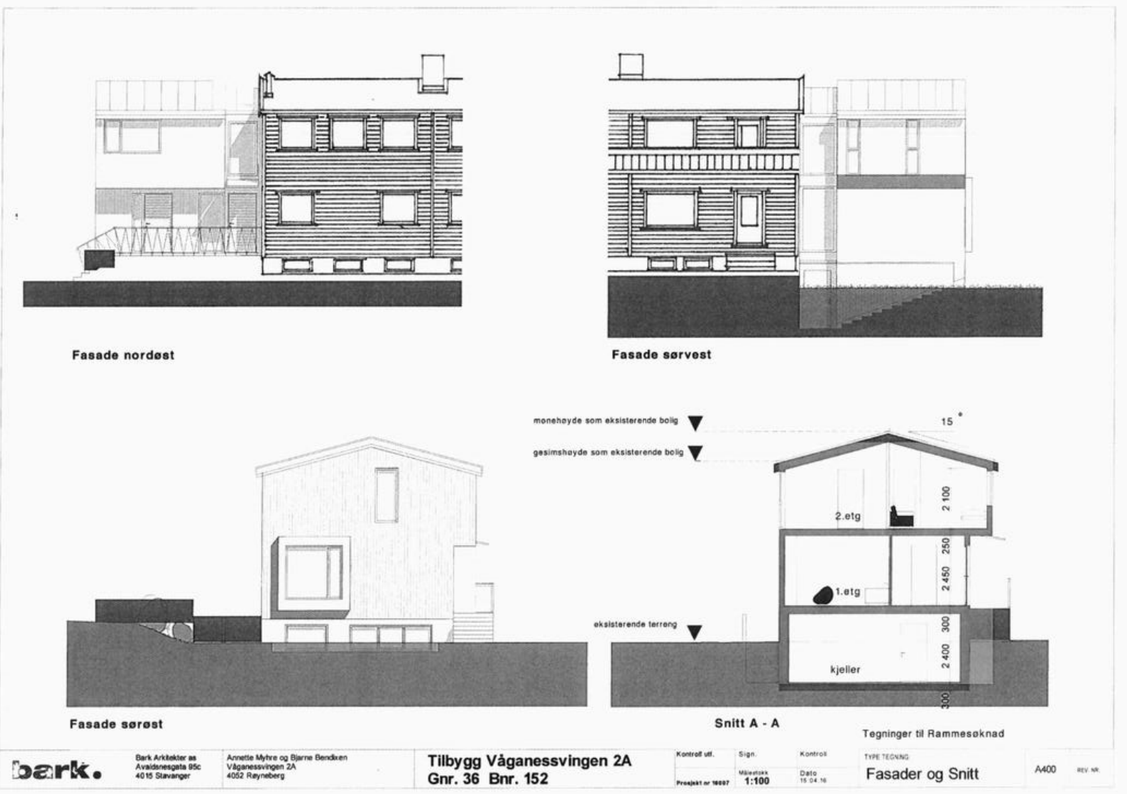
§3

1. Hvor det på planen er angitt etasjetall skal bebyggelsen oppføres med det etasjetall som er angitt, ellers tillates inntil 2 etasjer. Eventuelle uthus (garasjer) og butikkbygget tillates bare oppført i 1 etasje.
2. Bebyggelsen skal holdes så låg at den virker tiltalende i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. Gesimshøyden som måles fra terreng til skjæring mellom takflate og

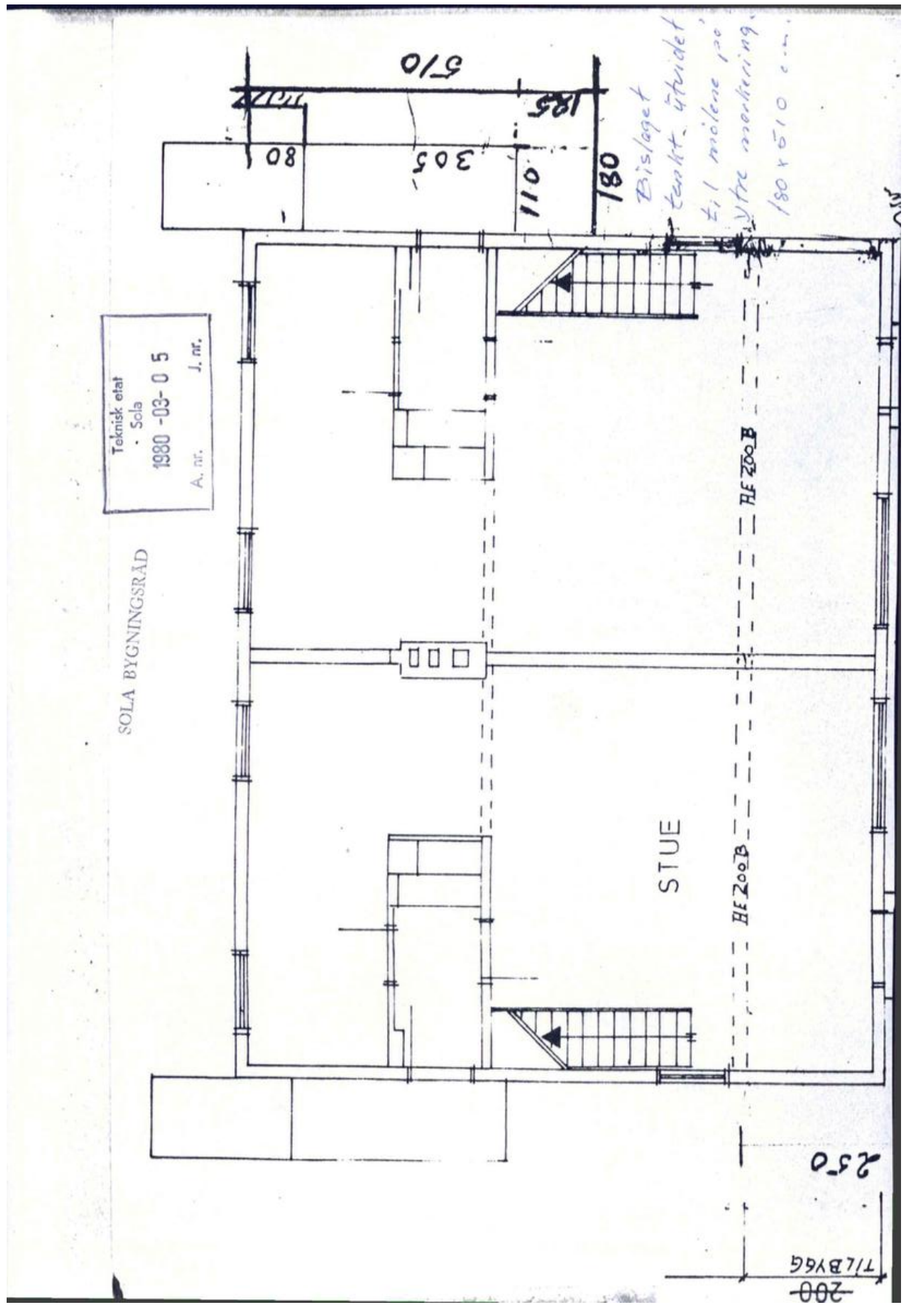



VÅGANESSVINGEN
7 525
4 550
1 300
tilbygg
eksisterende
BRA
38,0 m²
Tilbygg Våganessvingen 2A
Gnr. 36 Bnr. 152
Tegninger til Rammesøknad
2. etg
bark.


ny ringmur
6 750
775
disponibelt
teknisk
+ 15
eksisterende kjeller
1 300
4 550
Utvidet kjeller
BRA
33,2 m²
Tilbygg Våganessvingen 2A
Gnr. 36 Bnr. 152
Tegninger til Rammesøknad
Kjeller
bark.

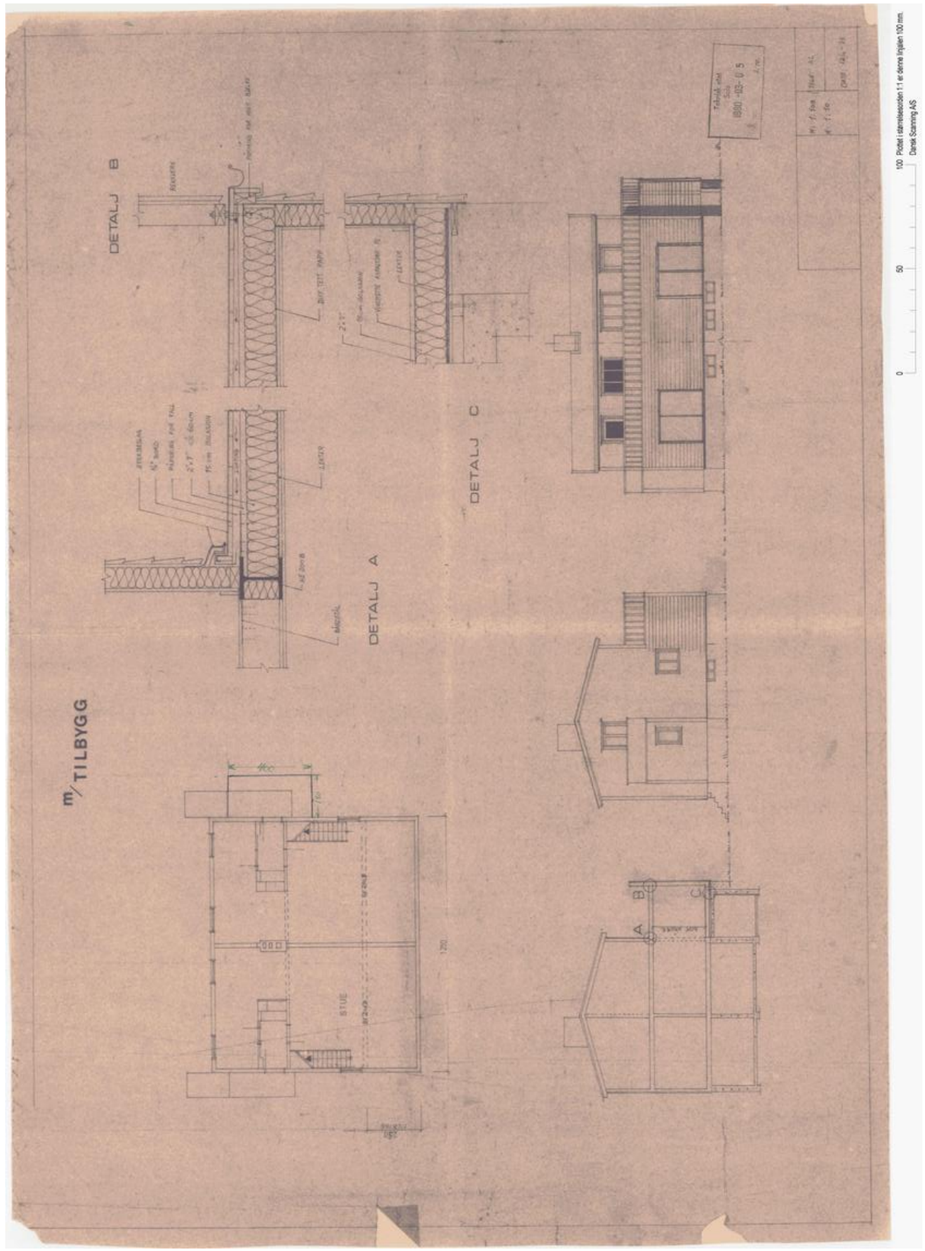

Fasade nordøst
Fasade sørvest
mønehøyde som eksisterende bolig
gesimshøyde som eksisterende bolig
15°
2.etg
1.etg
kjeller
eksisterende terreng
2 100
250
2 450
300
2 400
300
Fasade sørøst
Snitt A - A
Tegninger til Rammesøknad
bark.
Bark Arkitekter as
Avaldsnesgata 95c
4016 Stavanger
Annette Myhre og Bjarne Bendiken
Våganessvingen 2A
4052 Røyneberg
Tilbygg Våganessvingen 2A
Gnr. 36 Bnr. 152
Kontroll ut.
Sign.
Kontroll
Målestokk
1:100
Dato
18.04.16
TYPE TEGNING
Fasader og Snitt
A400
REV. NR.


Vindüet i
bislaget
110 cm x 110 cm.
SOLA BYGNINGSRÅD
Teknisk etat
Sola
1980 -03- 05
A. nr.
J. nr.


SOLA BYGNINGSRÅD
Teknisk etat
Sola
1980 -03- 0 5
A. nr.
J. nr.
STUE
HE 200 B
HE 200 B
510
80
305
110
180
125
250
200
TILBYGG

Vedlegg


FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SØR
SNITT A-A
PLAN 1 ETG.
26 FEB. 1996



Sola kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Vår ref: 17/1528

Ansvarlig søker:
Bark Arkitekter AS
Avaldsnesgata 95C
4014 STAVANGER

Tiltakshaver:
Annette Myhre
Våganessvingen 2 A
4052 RØYNEBERG

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Våganessvingen 2A	36	152		

Tiltakets/byggets art
Tilbygg til bolig

Vedtaksdato	Saksnr
18.07.2017	17/1528

Dato for søknad om ferdigattest:	
30.06.2017	

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det er gjennomført tilsyn med tiltaket på byggeplass 18.07.2017.
Det er her ikke registrert mangler som hindrer utstedelse av ferdigattest.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Sola	18.07.2017	Jarand Hasvik *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/5172/44
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 09:25

dbnr. 5172 dg. 16/12 1959

Løpe nr. Pag.

Sola 36-

Målebrev

År 1959 den 30. juni ble en lovlig oppmåling — kartlegging og skylddelingsforretning avholdt over gården Sörnes g.nr. 36 br.nr. 9 av skyld 0,64 i Sola herred tilhørende Sola kommune som har solgt en parsell av gården til Befalets boligbyggelag, tomt nr. 28.

Forretningen ble ledet av undertegnede i overvær av 2 vitner.

Naboene og de interesserte innvarsles etter berammelsen sålydende:

Etter forlangende av herr Sola kommune blir en oppmåling — kartlegging og skylddelingsforretning å avholde tirs- dag den 30/6 dette år kl. over en parsell av gården Sörnes. g.nr. 36, br.nr. 9 i Sola herred.

Til å møte på åstedet varsles herved gårdens eier herr Sola kommune samt de tilstøtende naboer for å ivareta hver sitt tarv og medbringe sine hjemmelsdokumenter på sine eiendommer, seneste skjøte, kjøpekontrakt, målebrev, skylddeling eller lignende.

Sola, den 30. juni 1959.

Svend Svendsen Haga.
oppmålingsjef (bestyrer)

Lovlig varsel ble vedtatt år den av oss undertegnede.

Ved forretningen møtte:

NB. Regulert byggefelt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/5172/44
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 09:25

Grensebeskrivelse:

Utgangspunktet for parsellen er nedsatt röyr i skifte med tomt nr. 24. Herfra linje A-B 16 m. i nord-östlig retning til röyr, linje B-C 16,6o m. i östlig retning langs tomt nr. 29 til röyr, linje C-D 27,35 m. i sör-östlig retning langs tomt nr. 29 til vinkelpunkt midt i pl. l. veg, linje D-E 25 m. langs midten av pl. l. veg til skifte med tomt nr. 27 og linje E-A 41,3o m. i nord-vestlig retning tilbake til utgangspunktet.

Gjerdeplikten for parsellen er linje D-E og linje E-A.

Parsellens bruksnavn	:	Tomt nr. 28
" skyld	:	o,ol
" areal	:	968 m^2
Hovedbrukets restskyld	:	o,63

Sola, den 3o. juni 1959.

Svend Svendsen Haga.

Mikal R. Sande.

Halfdan Rommetvedt.

Rett avskrift
Sola, den 3. des. 1959
Svend Svendsen Haga

Parsellen har fått bnr. 152

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6035/44
Attesteringstidspunkt 2026-10-13 09:27

SOLA KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Db.nr. 6035 1973 Nr.
Jæren herredsrett 27.9 Kart
Prot.

Målebrev

Lør dag. den 5/5 1973 ble i henhold til bygningslovens § 62 og skyld-delingslovens § 11 holdt kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gnr. 36, bnr. 152 av skyld mark 0.01 i Sola herred.

Forretningen er forlangt av Befalets boligbyggelag v/formann Ø. Baumann

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av Svein Arvid Andersen

med vitnene Svend Syendsen Haga

Ved forretningen møtte: Isak Helland, Olav Kråkevik, Alf Almedal, Øystein Baumann, Knut Ristesund, herr Eltervåg, Alf Båkind, John Bru, K. Olsen, Alf Walløe og Emil Tørresen

Grensebeskrivelse: Eiendommens begrensning framgår som rette linjer mellom nedenstående koordinatbestemte punkter:

PUNKT	Y	X	AVST	RETNING
303	77761.31	61435.41	25.13	60.062
304	77781.65	61450.16	7.37	356.738
306	77777.02	61455.89	16.48	324.502
1	77761.75	61462.08	16.03	260.412
202	77748.71	61452.74	21.42	159.982

Tomt nr. 28 A har vegrett over tomt nr. 28.

Vedtatt:
for Befalets boligbyggelag
Ø Baumann
Ø. Baumann
formann

Den fraskilte parsell har et areal av 468.3 m²
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0.01 u.f.
Hovedbrukets gjenværende skyld er 0.01
Den fraskilte del gis bruksnavnet: "Tomt nr. 28 A"
Det erklæres at skylddelingen er utført etter beste skjønn og overbevisning, for vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet: 20/9-1973

Oskar Goa
oppmålingssjef

Kjell Eik
Kjell Eik
oppmålingsfullmektig

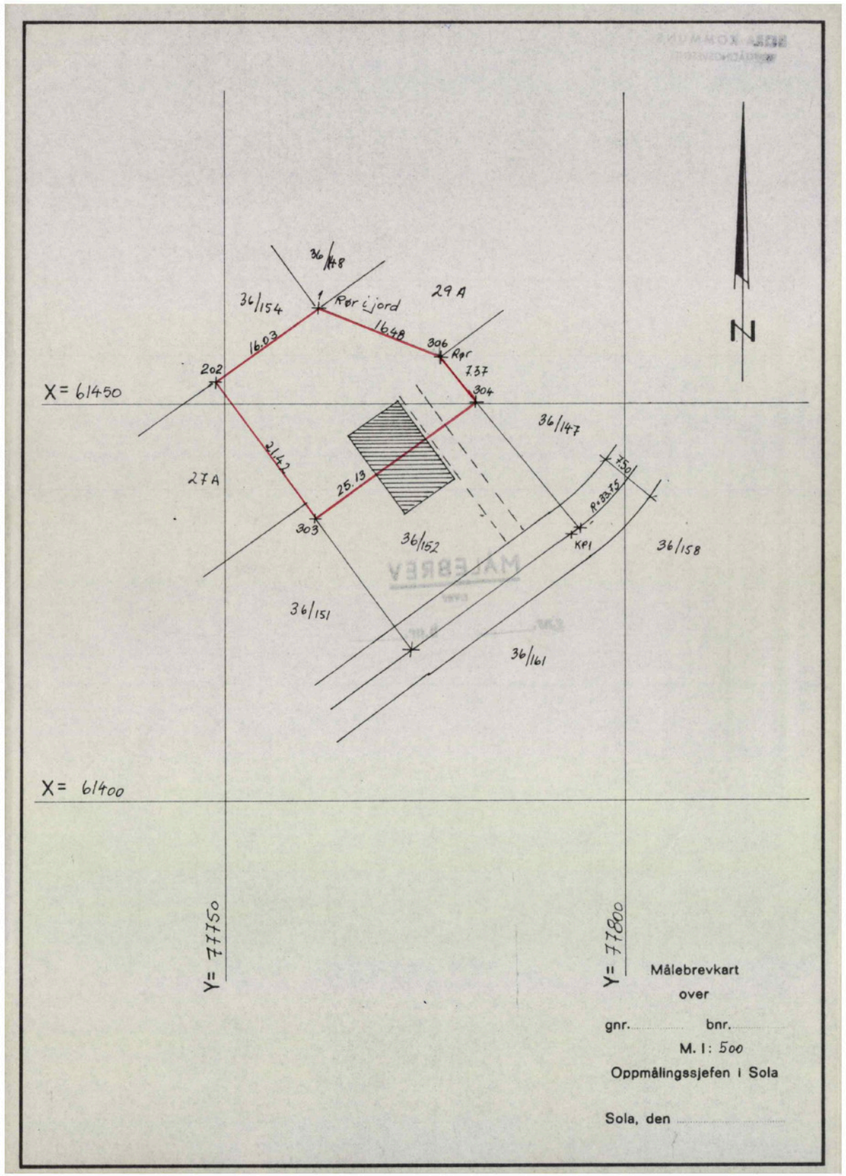
Svend Svendsen Haga
Svend Svendsen Haga
vitner

Den fraskilte parsell har fått betegnelsen:
Gnr. 36 Bnr. 391

Stadfestet reguleringsplan

BÆRUM KOMMUNE
MÅLINGSVESENET

MÅLEBREV
over
g.nr.____ b.nr.____



10. APR. 1974 Db.nr. 25/2 1974
Jæren herredsrett

S K J Ö T E.

Undertegnede: 1. Öystein Baumann. 03.12.27.[redacted]
2. Bjarne Wersland. 05.05.34.[redacted]
3. Öyvind Breda. 05.05.45.[redacted]
som utgjör avviklingsstyret i Sola Borettslag A/L, skjöter og overdrar herved til:

Alf Båkind, født, den 26. august 1924.

Borettslagets eiendom gr. nr. 36 br. nr. 152, av skyld mark 0,01 i Sola Herred.
Parsellen har fått betegnelsen : Gr.nr. 36 br.nr. 152.
Overdragelsen skjer ved at medlemmet overtar den andel han har i Sola Borettslag A/L, som herved opplöses.
Verdien settes til kroner 39.650,-

Særlige bestemmelser:
Gr. nr. 36 br. nr. 152 har vederlagsfritt krav på bruk av felles kloakk, vann og elektrisk inntak med gr. nr. 36 br. nr.391 beliggende på gr.nr. 36 br.nr. 152.

Utgifter vedrörende tömming av septikktank, vedlikehold av felles vann, kloakkanlegg og inntak av elektrisk anlegg deles likt mellom nebnte gr. nr. og br. nr.

Gr. nr. 36 br. nr. 391 har veirett over gr. nr. 36 br. nr. 152, - Som tegnet og beskrevet i målebrev (veibredde 2,5m).

Sola, den 4 / 4 1974.

Bj. Wersland — Ö. Baumann — Ö. Breda

Bj. Wersland. Ö. Baumann. Ö. Breda.

Vi bekrefter herved at nevnte styre har undertegnet i vårt nærvær, og at alle er over 20 år.

Leif Eriksen. Sverre Svensen.

Leif Eriksen. född 24/1-20. Bergåsveien 4, Hillevåg.
Sverre Svensen. född 27/8-28. Risa, Tananger.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Løsøre og tilbehør

GJELDENDE FRA 1. JANUAR 2020

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

GENERELT

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

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

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

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

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

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Våganessvingen 2A, 4052 RØYNEBERG. Gnr. 36, bnr. 152, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1220260114
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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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