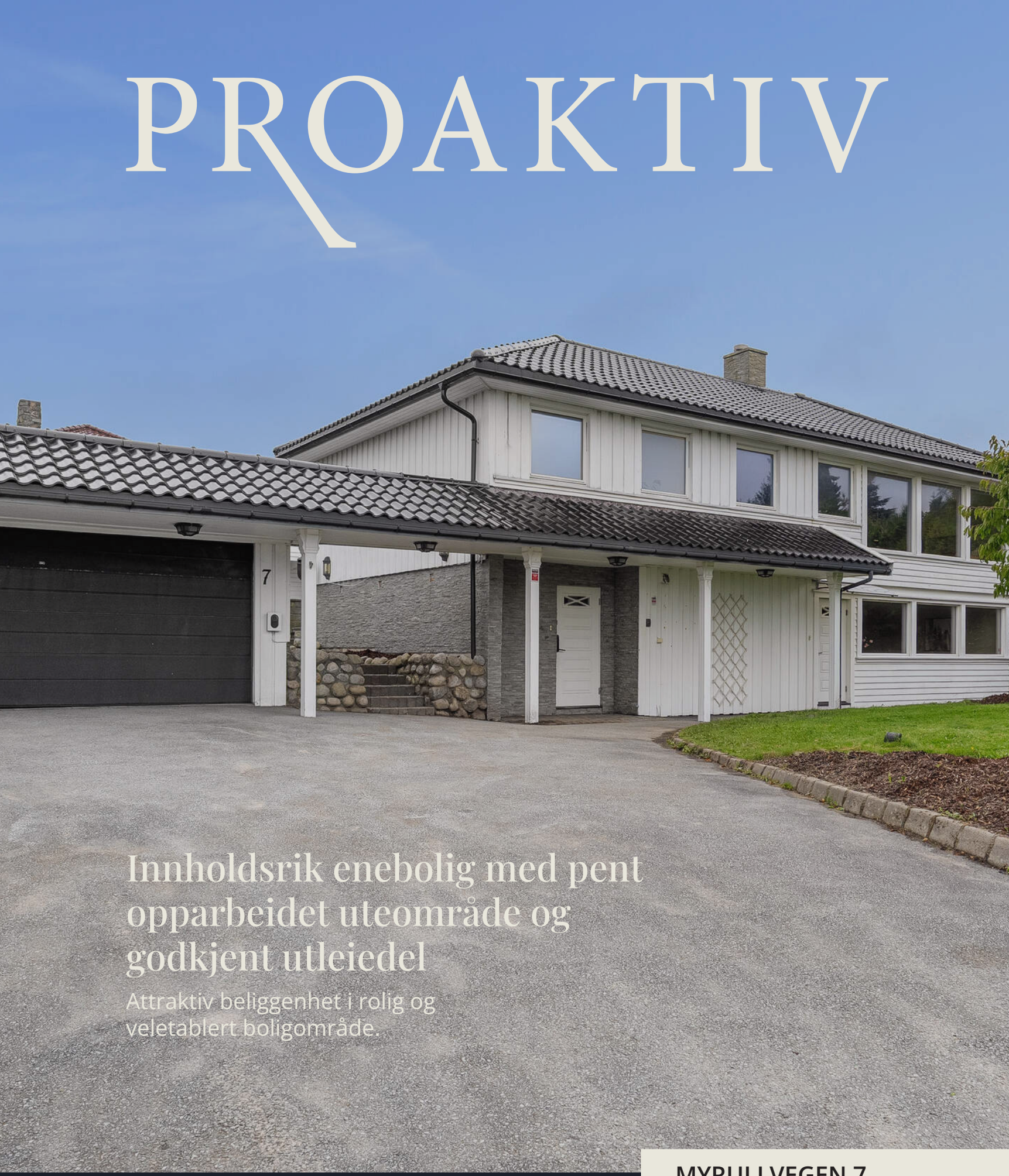
PROAKTIV



Innholdsrik enebolig med pent opparbeidet uteområde og godkjent utleiedel

Attraktiv beliggenhet i rolig og veletablert boligområde.

MYRULLVEGEN 7



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

TANANGER

Innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet og pent opparbeidet uteområde - Godkjent utleiedel - Dobbel garasje



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Myrullvegen 7, 4056 TANANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 5, bnr. 238, i Sola kommune

Prisantydning: 7.750.000,-

Omkostninger: 212.740,-

Totalpris: 7.962.740,-

Kommunale avgifter: 20.809,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 6/4

BRA: 282 m²

BRA-i: 246 m²

Etasje: 2

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

Tomt: 983 m²

Energimerke: Energiklasse: [!*!**Energimerke farge**!*!] D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

44 Plantegninger

46 Kjerneinformasjon

52 Vedlegg

136 Budskjema

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



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

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

DIN MEGLER

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

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

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

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

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

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



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

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

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

Velkommen!

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen!



TANANGER

Kommune: *Sola* / ***Område:*** *Tananger*

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

Beliggenhet

Myrullvegen 7 ligger i et rolig og etablert boligområde på Tananger i Sola kommune. Området er kjent for sitt gode bomiljø, med nærhet til sjøen, flotte naturområder og gode fasiliteter for både store og små.

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

Tanangerhallen Linje 2, 42, X77	4 min 0.3 km
Stavanger Sola	13 min
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	18 min 14.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 18.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tananger	6 min
Rema 1000 Tananger	7 min

VARER/TJENESTER

Tananger Senter	6 min
Boots apotek Tananger	6 min

SPORT

Tanangerhallen Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Tananger stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min 0.5 km
Tananger treningssenter	5 min
Impulz Tananger	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tananger Service Senter	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

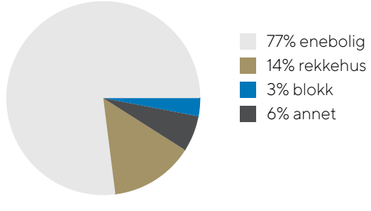
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse
Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i 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

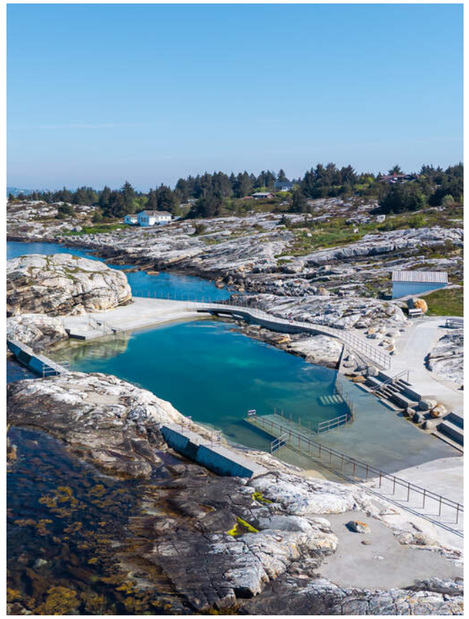


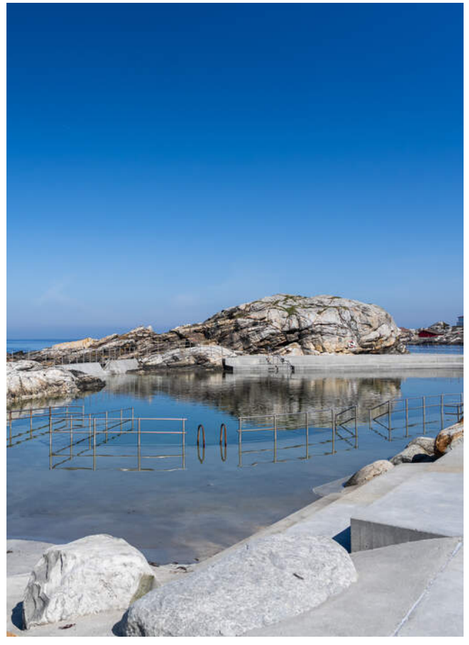
SKOLER

Haga skole (1-7 kl.) 380 elever, 26 klasser	5 min 0.5 km
Storevarden skole (1-7 kl.) 442 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 20 klasser	5 min 0.5 km
The International School of Stavanger 255 elever	14 min 7.6 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	14 min 9.4 km

BARNEHAGER

Rodamyr barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 0.5 km
Ekofisk Junior barnehage (1-5 år) 29 barn	11 min 0.8 km
Havnealleen barnehage (1-5 år) 67 barn	16 min 1.4 km





VELKOMMEN TIL MYRULLVEGEN 7

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

Tomtestørrelse
983,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.
Ca. 99 m² av tomten er regulert til kjørevei.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er valmtak i trekonstruksjon.

Det er gitt 7 stk. TG 3, 20 stk. TG 2 og 1 stk. TG IU i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2
Vurdering av avvik:
Det er råte i vinduene.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vurdering av avvik:
Det er i hulltaking påvist høye fuktnivåer i innforet vegg.
Det er også registrert forhudningspapp ut mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:
Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger og gulv under terreng kan ikke utelukkes.
Tidligere var bruk av forhudningspapp vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser.
Derfor ble det fra 90-tallet ikke lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påførte vegger skal gjennoppbygges, må forhudningspappen fjernes.
Ved hulltaking fra soverom og ut mot terreng er det registrert over 21 vekt% i treverket.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 1
Vurdering av avvik:
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak:
Skaden må utbedres.
Det anbefales at støttemuren utbedres, for økt levetid, og for å hindre masseutglidning.
Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Det er registrert følgende avvik:
Rommet har passert forventet levealder.
Det er ufagmessig utførelse av baderomsplatene. Ved vannsøl/vannsprut på disse, vil disse ta til seg fukt over tid.
Baderomsplatene mangler fugemasse nederst.
Rommet har ventilering via åpning av vindu. Gulvet er flatt.
Vinduet er i våtsonen til dusjen.
Kostnadsestimat: 200 000

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik:
Hulltaking er foretatt og det er konstatert høye fuktnivåer i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:
Se punkt om totalrenovering av våtrommet. Dette punktet henger også sammen med drenering.
Ved hulltaking er det registrert over 21 vekt% i treverket.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk - 1
Vurdering av avvik:
Det mangler smøremembran i våtsonen til dusj/badekar. Det er synlig, ubehandlet gips under vasken, som er i våtsonen til dusjen. Avviket gjelder 1 meter ut på hver side av flisene, på begge sider av badekaret.

Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket, må det etableres membran iht. krav i TEK17. Dette vil sørge for at våtsonene tåler vannsprut over tid.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk - 2
Vurdering av avvik:
Det er ikke etablert smøremembran rundt vasken iht. krav.

Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket må det etableres membran i våtsonen til vasken, iht. krav fra TEK17. Dette vil medføre at sonen er sikret mot vannsøl og sprut/fremtidige skader.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Luftekassene er noe klemt.
Loftsluken er uisolert.
Det er registrert avføring etter dyr, spesielt synlig på trinnet til loftstrappen.
Det er eldre kondensmerker/mugg i sutaksplatene.
Det er stedvis høye fuktnivåer, på 17-19 vekt% i treverket, spesielt rundt pipen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Det er stedvis slitt kledning rundt boligen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører - 1
Det er noe utvendig slitasje i terrassedøren, på vaskerommet, i 1. etasje.

Innvendig > Overflater - gulv - 1
Det er en skade i gulvet på kjøkkenet i underetasjen, etter vannsøl fra kjøleskapet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er dryppmerker/rustmerker på toppen av berederen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler klemlist på grunnmursplasten.

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 plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Oljetank
Det mangler dokumentasjon på sanering av oljetank.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling
Døren er i våtsonen til dusjen. Det er fuktmerker nederst på dørlisten.

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
1. etasje:
Gang, 2 bad, 3 soverom, stue/kjøkken, vaskerom, garasje, bod

Underetasje:
2 ganger, 4 boder, 2 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm

1. etasje
BRA-i: 148 kvm
BRA-e: 36 kvm
Total BRA: 184 kvm

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

Ikke målbare arealer
Deler av 1. etasje er ikke målbart grunnet for lav takhøyde. Totalt utgjør dette 7 m² ikke måleverdig areal.

Standard
Myrullvegen 7 er en flott enebolig beliggende i et rolig og etablert boligområde i Tananger. Her bor du naturlig tilbaketrukket, skjermet fra trafikk og støy, samtidig som du befinner deg i nærheten av det meste du skulle trenge for å trives i lang tid.

Dette er en gjennomført bolig med god planløsning, funksjonelle løsninger og pent opparbeidede uteområder.

Perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet, familievennlige omgivelser og et hjem du kan trives i gjennom alle livets faser.

1. etasje:
- Stuen er romslig med god plass til flere oppholdssoner. Her kan det innredes med flere sittegrupper, tv-seksjon og spisebord av ønsket størrelse. Den praktiske inndelingen skaper en naturlig flyt mellom sonene og gjør allrommet til et naturlig samlingspunkt for hele familien. Egner seg perfekt for sosiale sammenkomster. Vedovn som gir både varme og atmosfære på kjølige kvelder. Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir stuen en luftig romfølelse. Parkett på gulv, spotter i tak og tidsriktige fargevalg på vegg.
- Fra stuen har man tilkomst til pent opparbeidet uteområde med terrasse og rikelig beplantning. Terrassen strekker seg rundt deler av boligen og gjør det enkelt å flytte seg etter vær og vind. Med god plass til flere sittegrupper og grill ligger alt til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.
- Romslig kjøkken fra 2022 med svarte, slette fronter,



benkeplate av stein og god skap- og benkplass. Her har du rikelig med arbeidsflater som gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Pent enstavs laminatgulv med eikepreg og spiler på vegg som bidrar til et moderne og helhetlig uttrykk.
- Fra kjøkken har man tilkomst til vaskerom med opplegg til vaskemaskin, utslagsvask, benkeplate, god oppbevaringsplass i skap, samt praktisk bi-inngang. Flis på gulv, samt varmekabler. Enhver småbarnsfamilies drøm.
- Tre gode soverom, der hovedsoverom er av ekstra størrelse med skyvedørsgarderobe, utgang til terrasse, samt nok av plass til dobbeltseng og øvrig møblement.
- Helfliset bad med moderne innredning, oppgradert i 2015. Badet har vegghengt toalett, hel servant med bred benkeplate, speil med belysning og dusjhjørne med foldbare glassvegger. Varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.
- Bad nr. 2 er oppgradert i 2021 og har vegghengt toalett, speil med belysning, hel servant og badekar/dusj. Flis på gulv og på vegg med badekar, samt varmekabler i gulv.

Underetasje hoveddel:
- Et godt førsteinntrykk med en romslig og innbydende entré med god plass til sko og yttertøy i garderobeskap, samt bod med god lagringsplass.

Underetasje hybel:
- Romslig stue med vedovn og plass til både sittegruppe og tv-seksjon. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en god romfølelse. Her har man god plass til spisebord av ønsket størrelse.
- Epoq-kjøkken fra 2014-2015 med hvite, slette fronter, benkeplate av laminat, fliser på vegg, rikelig med skap og benkplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger også.
- Hovedsoverom av god størrelse med integrerte garderobeskap. Det andre soverommet er tegnet inn som vaskerom og klesrom, og er derfor ikke godkjent da endringen er et søknadspliktig tiltak.
- Helfliset bad oppgradert i 2013-2015. Her har man toalett, opplegg til vaskemaskin, dusjkabinett, hel servant og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel og ekstra skap.
- Lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy.

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

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Hoveddel:
Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Hybel:
Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

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

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe, ved.







ROMSLIG STUE MED FLERE OPPHOLDSSONER

Den praktiske inndelingen skaper en naturlig flyt mellom sonene og gjør allrommet til et naturlig samlingspunkt for hele familien.























PENT OPPARBEIDET
UTEOMRÅDE



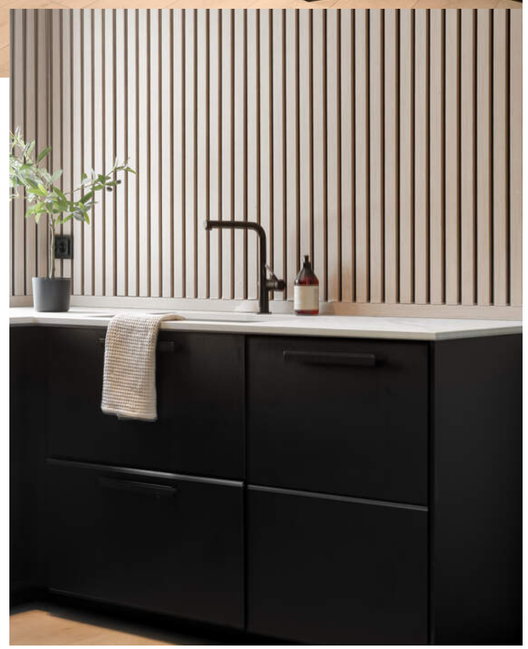








MODERNE KJØKKEN
FRA 2022



























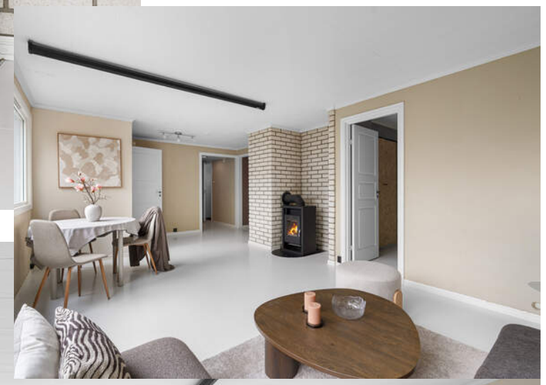






LYS OG ROMSLIG STUE

Romslig stue med peis og plass til både sittegruppe og tv-seksjon.







EPOQ-KJØKKEN FRA 2014-2015

Hvite, slette fronter, benkeplate av laminat og rikelig med skap og benkplass.

Naturlig plass til spisebord i allrom.









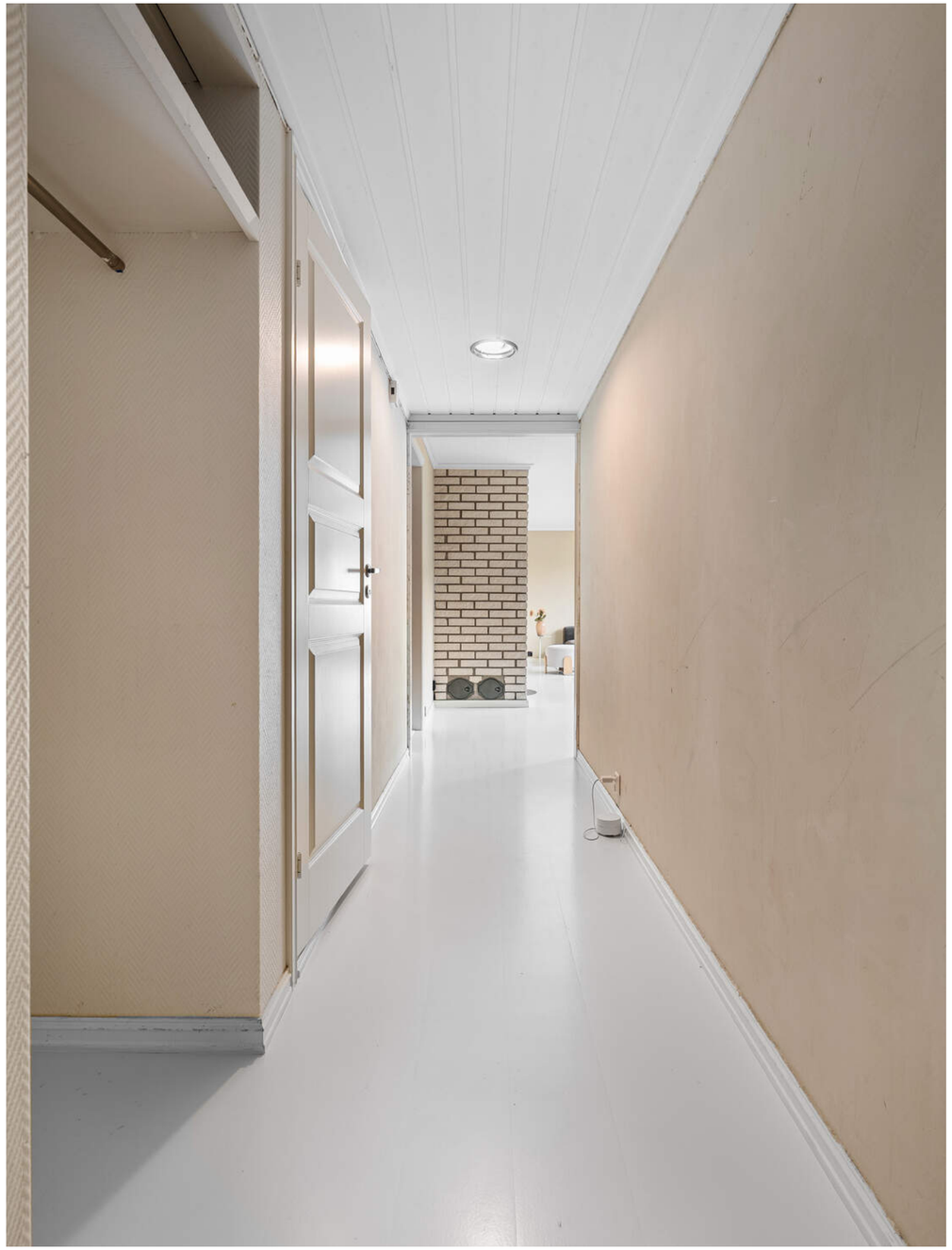





Matsui


Matsui







PLANTEGNINGER



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



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
983,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.
Ca. 99 m² av tomten er regulert til kjørevei.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.398.612,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.594.446,- for 2024

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
20.809,- for 2026

Info kommunale avgifter
Beløpet er estimert ut ifra kommunale avgifter hittil i år.

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.

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 ikke ferdigattest for bolig, men midlertidig brukstillatelse var gitt 11.12.1975 på følgende vilkår: Montering av lufteventiler over tak. Rekkverk utvendig trapp. Planering med fall fra grunnmur.

Garasjen er tegnet inn med 2 separate garasjerom, med bærevegg mellom. Konstruksjonen og bæringen er endret, da veggen i midten er fjernet. Endringen er søknadspliktig.
Underetasje: Soverom 1 er tegnet inn som klesrom og vaskerom. Endringen er søknadspliktig.
1. etasje: Badet er tegnet inn som wc og vaskerom. Endringen er ikke søknadspliktig. Stuen er åpnet opp, og er tegnet inn som arbeidsrom og soverom.

Det er gitt tillatelse til oppføring av garasje og tilbygg av bolig, men det er ikke søkt om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Dersom det ikke foreligger ferdigattest vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger godkjente tegninger for boligen, men de stemmer ikke overens med dagens utforming. Avvikene består blant annet i det ene vinduet i u.etg fasade sør er byttet til dør, og det er satt inn et ekstra vindu på fasade nord. Overstående endringer av fasade er søknadspliktige tiltak.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. fasadeendring settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

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

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

1124/5/238:
15.08.1974 - Dokumentnr: 5420 - Bestemmelse om gjerde
Eiendommen har gjerdeplikt for grensestrekningene 132–109 og 109–110, samt langs vei. Målebrev og nærmere angivelse av hvor grenselinjene går fremgår av tinglyst servitutt, som er vedlagt salgsoppgaven.

16.05.1986 - Dokumentnr: 5206 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:5 Bnr:250
Eier av gnr. 5 bnr. 250 gir eier av gnr. 5. bnr. 238 rett til å føre opp og ha stående tilbygg 1,9m fra grensen av dems eiendom, gnr. 5 bnr. 250.

Grunnboksdato
Torsdag, 1. oktober 2026

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan Tananger Øst. Ca. 99kvm av tomten er regulert til kjørevei. 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.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)
Id: 0408
Navn: Risavika nord, vestre del (Norsea base)
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 2 - Planforslag
Ikrafttredelse:

Id: 202602
Navn: Detaljregulering for Bussvei Hagakrossen-Kontinentalvegen
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse:

Det er registrert planlagt oppføring av to boliger i nærheten, samt etablering av bussvei på strekningen mellom Hagakrossen og Kontinentalvegen. Gjøres oppmerksom på at det kan oppstå byggestøy og omkjøringer under anleggsperioden.

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

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.

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
7 750 000,00 (Prisantydning)

_____
7 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
193 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
194 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
212 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
7 944 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 962 740,00 (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.

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,95 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 75 905 (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 3 000, Markedspakke kr 16 900, 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 (pr. stk.) kr 297, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) (etter faktura) ca. kr 18 000
Sum vederlag kr. 134 255
Sum utlegg og andre utgifter kr. 18 842
Totalt kostnadsoverslag kr. 153 097
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

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

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

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Grunnkart

Sola kommune

N

Adresse: Myrullvegen 7, 4056 TANANGER
Gnr/Bnr: 5/238/0/0
Dato: 2026-07-22
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)



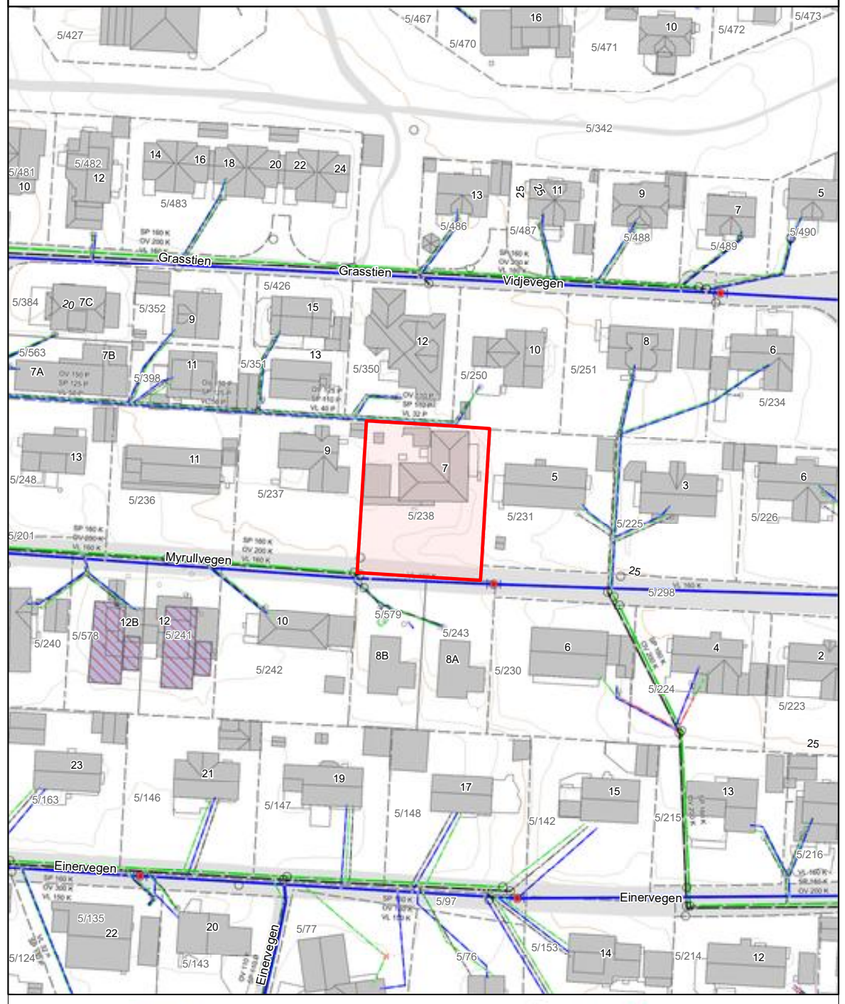
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse: Myrullvegen 7, 4056 TANANGER
Gnr/Bnr: 5/238/0/0
Dato: 2026-07-22
Målestokk: 1:1,000

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

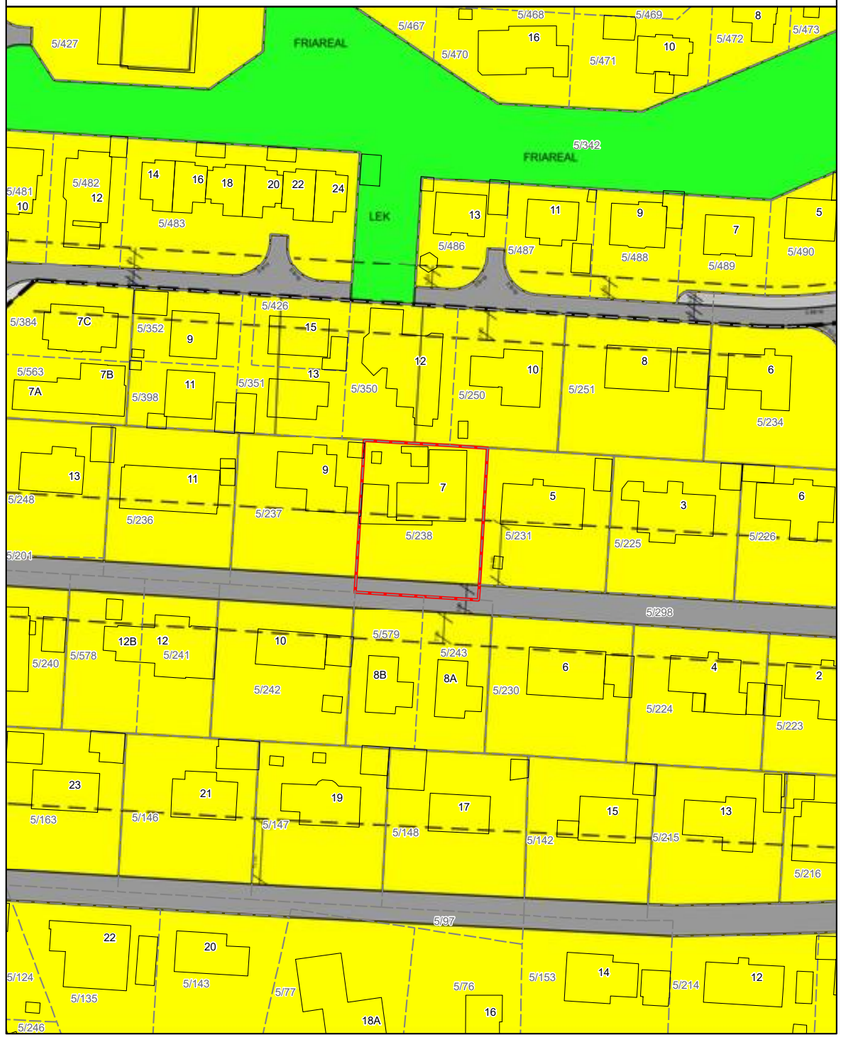


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Myrullvegen 7, 4056 TANANGER
Gnr/Bnr: 5/238/0/0
Dato: 2026-07-22 Planident: 0004
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 23.4.1970

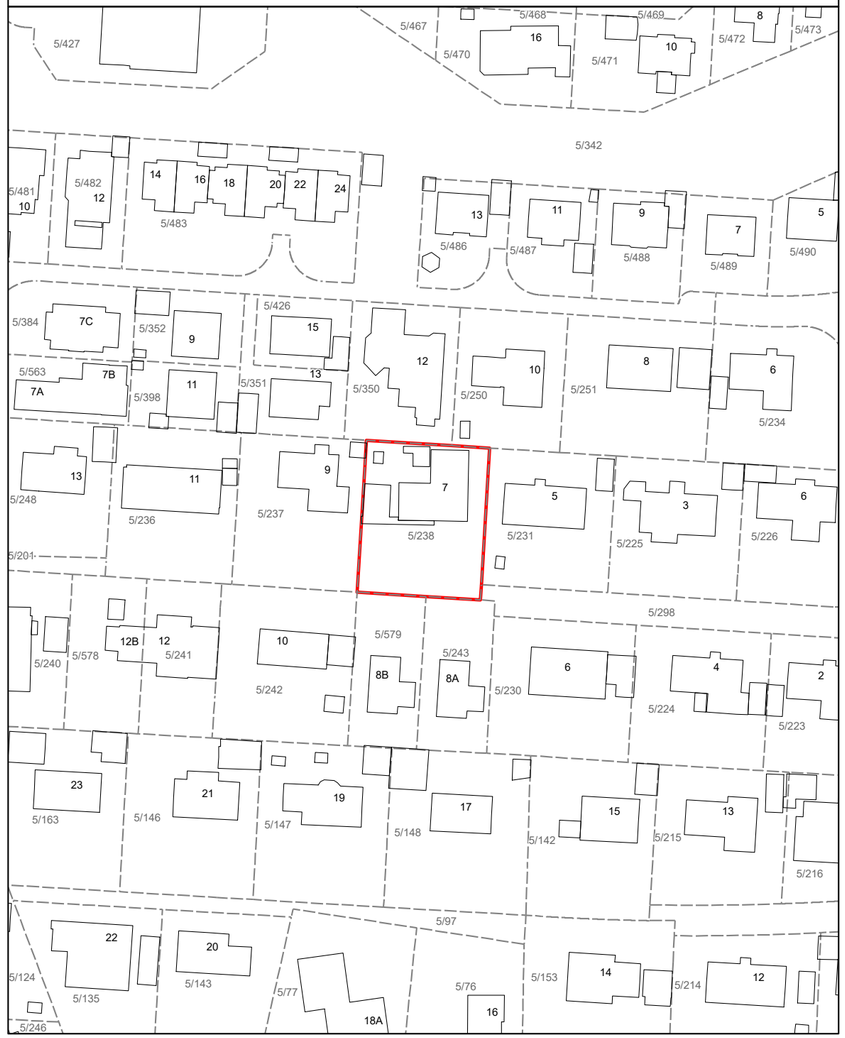


Reguleringsplan under behandling

Sola kommune

N

Adresse: Myrullvegen 7, 4056 TANANGER
Gnr/Bnr: 5/238/0/0
Dato: 2026-07-22 Planident: 0408,202602
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:



2 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

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

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

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

1 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

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

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

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	

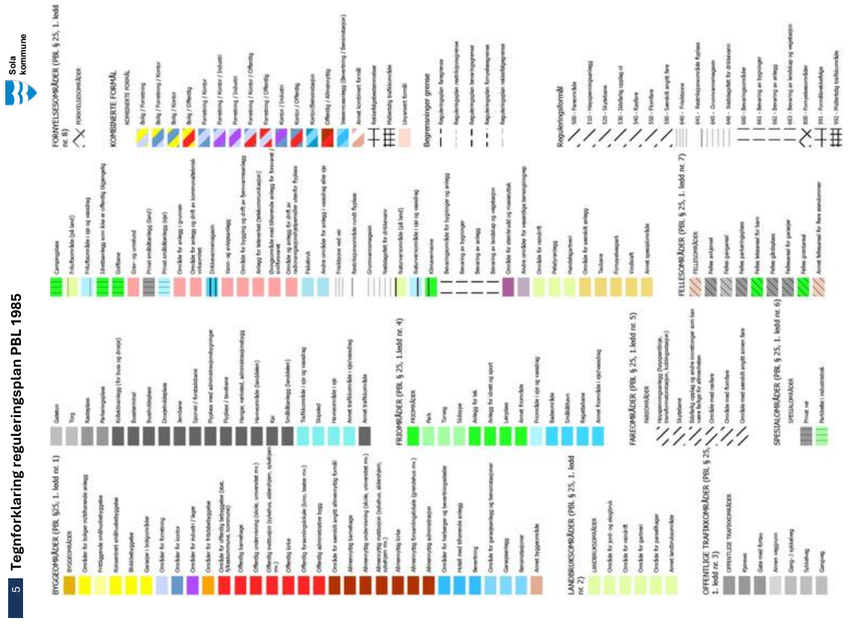
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og bilfed	
Havneområde i sjø	

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

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H530_4
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	H290_1
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

Sola kommune

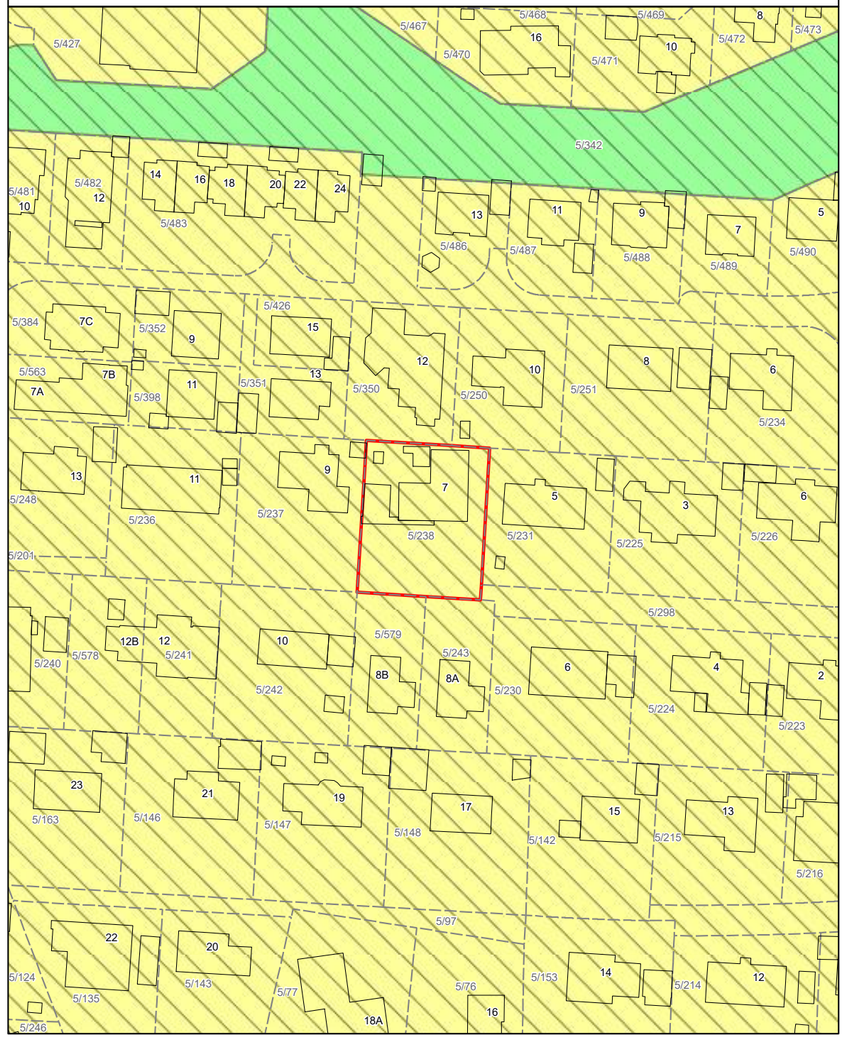


Kommuneplan

Adresse: Myrullvegen 7, 4056 TANANGER
Gnr/Bnr: 5/238/0/0
Dato: 2026-07-22
Målestokk: 1:1,000
Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

Sola kommune

N



2 Tegnforklaring kommuneplan

Sola kommune

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone	H290_1	
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(Planid)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

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

1 Tegnforklaring kommuneplan

Sola kommune

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

Forretningsbebyggelse.

§ 11.

A) Bebyggelsen skal være branntrygg og oppføres i to fulle etasjer med flatt tak. Maksimal gesimshøyde for forretnings- og kontorbebyggelse etc. (2 etasjers bebyggelse) er 7m.

B) Bebyggelsen kan kun innredes til butikker og ekspedisjonslokaler, banker, bevertningssteder, kontorer og de for virksomheten nødvendige anlegg. Boliger over 1 etasjes plan kan tillates av bygningsrådet innen rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

C) Mindre service- og håndverksbedrifter kan innredes etter godkjenning av bygningsrådet dersom de i det vesentlige tjener de tilliggende boligstrøk og ikke etter bygnings- rådets skjønn, ved støy, lukt eller på annen måte virker sjenerende for naboene.

§ 12.

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

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

Reguleringsplan for Tananger øst

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0004

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

§ 1.

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

Boligområder.

§ 2.

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

§ 3.

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

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

§ 4.

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

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

§ 5.

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

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

1124 Sola kommune
Vedtatt dato: 23.04.1970
Dato for siste endring: xx.xx.xxxx

Offentlig bebyggelse.

§ 13.

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

Fellesbestemmelser:

§ 14.

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

§ 15.

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

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

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

§ 23.

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

§ 24.

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

Sola Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Myrullvegen 7, 4056 TANANGER **16 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Myrullvegen 7	Myrullvegen 7	

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?

Mars 2018

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.

HAr bodd i boligen siden kjøpet

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Heggland, Henrik

Selger

Jåsund, Henriette

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

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**
2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bad 1. etasje Rørlegger (Rogaland VVS): Rør-i-rør-opplegg og utskifting av avløpsrør til badet (2021)

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rogaland VVS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2021

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bad 1. etasje Flisarbeid bad 2. etg (4,6 m²) med flytesparkling (Alfix Planmix 60), membran (Schønox HA og 1KDS), fliselim, fug og silikon — dokumentert i FDV med bilder.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Murmester Øglænd

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**
2021

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bad 1: Varmekabler i gulv (ØS varmematte, Øglænd Systems) med samsvarserklæring, samt sluttkontroll/samsvarserklæring for nytt elektrisk opplegg på badet

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rasmussen Elektro

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**
2021

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
rør-i-rør og avløp til vaskemaskin og vaskekar, ny sluk, flytting av bereder og nytt hovedvanninntak med waterguard

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rogaland VVS

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**
2021

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Flisarbeid vaskerom (7 m²) med samme oppbygging som badet — smøremembran, flytesparkling, flis

2.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Murmester Øglænd

2.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.6.2 **Årstall**
2021

2.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Varmekabler i gulv med samsvarserklæring, pluss nye kurser til bereder og vaskemaskin, varmekabler og stikk på vaskerom — dekket av sluttkontrollen/samsvarserklæringen

2.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rasmussen Elektro AS

2.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Feil på kurs i uteområde. Sjekket og fikset av Storhaug Elektroinstallasjon Februar 2025.

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**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmekabler i gulv (ØS varmematte, Øglænd Systems) med samsvarserklæring, samt sluttkontroll/samsvarserklæring for nytt elektrisk opplegg på badet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rasmussen Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vaskerom: Varmekabler i gulv med samsvarserklæring, pluss nye kurser til bereder og vaskemaskin, varmekabler og stikk på vaskerom — dekket av sluttkontrollen/samsvarserklæringen

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rasmussen Elektro

10.2.6 **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

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**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Flyttet litt på avløpsrør fra bad ifbm oppussing av bad.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rogaland VVS

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Installert ventilasjonssystem. Agregat må byttes. Bolig må tettes etter oppussing av kjøkken og bad.

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**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmepumpe, solgt og isntallert av Lyse.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lyse

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i fliser i garasje. Sansynligvis pga fliser ikke tåler større vekt, bør byttes.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Takstrapport fant spor etter mus på kryploft. Ikke vært kjent med problemet før dette.

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

Vannskade på vaskerom oppdaget før oppussing. Fisket som del av oppussingen av vaskerom.

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

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Forrige eier opplyste i sin egenerklæring at det er en nedgravd oljetank på eiendommen, men at denne ikke var i bruk og var blitt tømt.

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 79711223

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Henrik Heggland	2026-10-16	Henriette Jåsund	2026-10-16
Identification		Identification	
bankID Henrik Heggland		bankID Henriette Jåsund	

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

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER

SOLA kommune

gnr. 5, bnr. 238

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 31.07.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3052 **Eiendomsverdi ref nr:** ES6564

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

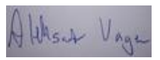
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

aleksander@rogatakst.no
920 39 226

MESTER MESTER

ROGATAKST

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
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.

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1975 i Sola kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er valmtak i trekonstruksjon.
Boligen har 2 kjøkken, 2 stuer, 4 våtrom, 5 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 og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumpe.

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

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Boligen har glasert teglstein som taktekking. Taktekkingen er fra 2015.
Lekter, strø og undertak er også fra 2015.

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium, og er fra samme årstall som taktekking.

Boligens takform er valmtak.
Taket er bygget opp av takstoler fra byggeår og 1985.
Det er et kaldloft over 1. etasje, som er isolert ned mot boligen.
Loftet er ventilert via luftekasser.

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår, samt isolert bindingsverk fra 1985.
Utvendig fasade består av både stående og liggende kledning.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2014.
Det er også enkelte vinduer fra 2004-2007.
Boligen har 1 vindu i 1. etasje, fra byggeår. Det er også et kjøkkenvindu i underetasjen fra byggeår.

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra 2007-2014.
Hoveddøren har kodelås montert.

Det er terrasse og platting på baksiden av boligen, på ca 80m2.
Disse er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv. Ca 12m2 er under halvtak.
Det er en også en platting på siden av boligen, på 20m2.

Det er en utvendig trapp av tre.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har parkett på gulvene.
1. etasje har veggplater med og uten tapet. I taket er det takess.

1. etasje har etasjeskiller av tre.
Underetasjen har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har en 2-løps pipe av tegl, med lecaforing, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, samt i underetasjen.
Sotlukene er i underetasjen.

Boder, 2 soverom, bad, kjøkken og deler av stuen er ut mot terreng.
Det er parkett på gulvene. På veggene er det malte veggplater. I taket er det panel og malte plater.

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

Innvendige dører er malte, profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår. Dette er oppgradert i 2013-2015 av tidligere eier, og det er lagt flis rett på gammelt belegg.
Badet har flis på gulvet, baderomsplater på veggene og malte plater i taket.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Badet er oppgradert i 2022-2023.

Badet har flis på veggene ved badekaret, og malte plater på resterende vegger. I taket er det malte plater.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

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

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerommet er oppgradert i 2022-2023.

Vaskerommet har malte plater på veggene og takess i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er innredning med benkeplate og utslagsvask, samt opplegg til vaskemaskin.
Vaskerommet har ventilering via elektrisk vifte i veggen samt luftespalte i døren

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › 1. etasje › Bad 2
Badet er oppgradert i 2015, av forrige eier.

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

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har ventilering via elektrisk vifte i veggen samt luftespalte i døren

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken
Kjøkkenet er fra 2014-2015, og er fra epoq.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

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

Kjøkken › 1. etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkenet er fra 2022.
Det er svarte, slette fronter.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, spiler på veggene og takess i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen, med kullfilter.
Omluften ledes ut igjen på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2013-2022
Fordelerskapet er plassert på boden under vaskerommet.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet, samt på soverommet i hybeldelen.
Boligen har stedvis kobberrør som vannrør.
Dette røropplegget er fra byggeår.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår, samt fra 2022-2023.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.
Boligen har også et balansert ventilasjonsanlegg på loftet, fra 2013-2015.
Det er balansert ventilering i 1. etasje, samt våtrom i underetasjen.

Boligen har en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2024.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2013, og er plassert på boden i underetasjen.
Det er montert en waterguard her.
Det er en varmtvannsbereder på 200 liter til hybeldelen.
Berederen er fra 2000, og er plassert på soverommet i hybeldelen.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med flere oppgraderinger.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i hybeldelen samt gangen i hoveddelen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår, og 1985.
Det er kun synlig grunnmursplast på siden av boligen.
Det er drenerende masser og drensrør rundt boligen.

Boligen har en grunnmur og fundamenter/påler av betong, fra byggeår og 1985.

Det er en støttemur av murt stein, mellom garasje og bolig.
Det er en støttemur under terrassen på siden av boligen.

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

Det er opplyst at det ligger en nedgravd tank på eiendommen, iht. tidligere salgsoppgave.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasje: Soverom 1 er tegnet inn som klesrom og vaskerom. Endringen er søknadspliktig.
1. etasje: Badet er tegnet inn som wc og vaskerom. Endringen er ikke søknadspliktig. Stuen er åpnet opp, og er tegnet inn som arbeidsrom og soverom.

Garasje

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

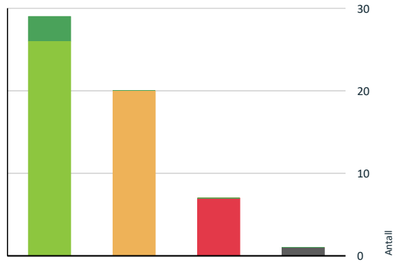
Garasjen er tegnet inn med 2 separate garasjerom, med bærevegg mellom. Konstruksjonen og bæringen er endret, da veggen i midten er fjernet. Endringen er søknadspliktig.

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

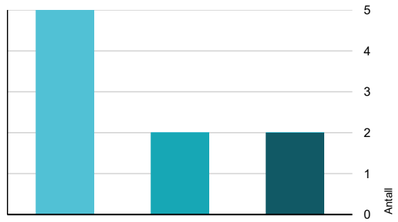
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 1** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk - 1** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk - 2** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 1** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 1** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Vedlegg

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Boligen er bygget på i 1985.

Anvendelse

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

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har glasert teglstein som taktekking. Taktekkingen er fra 2015.
Lekter, strø og undertak er også fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium, og er fra samme årstall som taktekking.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er valmtak.
Taket er bygget opp av takstoler fra byggeår og 1985.
Det er et kaldloft over 1. etasje, som er isolert ned mot boligen.
Loftet er ventilert via luftekasser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftekassene er noe klemt.
- Loftsluken er uisolert.
- Det er registrert avføring etter dyr, spesielt synlig på trinnet til loftstrappen.
- Det er eldre kondensmerker/mugg i sutaksplatene.
- Det er stedvis høye fuktnivåer, på 17-19 vekt% i treverket, spesielt rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avstand mellom isolasjon og sutaksbord langs takflater. Dette, sammen med etablering av utvendige spalter,vil gi økt ventilering av konstruksjonen, som igjen kan føre til lavere fuktnivåer, og mindre risiko for kondensskader over tid.
- Loftsluken anbefales byttet til en isolert type, for å hindre luftlekkasjer, som igjen kan lage kondens på loftet over tid.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det er dyr på loftet. Feller kan settes ut. Det kan ikke utelukkes videre tiltak her, ved funn.
- Se ovennevnte punkter. Ved negativ utvikling bør det gjøres tiltak, som nevnt ovenfor.

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår, samt isolert bindingsverk fra 1985.
Utvendig fasade består av både stående og 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 stedvis slitt kledning rundt boligen.

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 etableres lufting av kledningen.
- Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.
- Kledningen kan behandles og males for økt levetid. Slitt kledning kan byttes lokalt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2014.
Det er også enkelte vinduer fra 2004-2007.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Boligen har 1 vindu i 1. etasje, fra byggeår. Det er også et kjøkkenvindu i underetasjen fra byggeår.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Det er 3 vinduer i undertasjen, på stuen.
Vinduene er fra 2014, og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

• Det er råte i vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra 2007-2014.
Hoveddøren har kodelås montert.

TG 2 Ytterdører - 1

Vurdering av avvik:
• Det er noe utvendig slitasje i terrassedøren, på vaskerommet, i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det anbefales at det utbedres lokalt på døren, for økt levetid. Døren kan pusses og males.



Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasse og platting på baksiden av boligen, på ca 80m2.
Disse er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv. Ca 12m2 er under halvtak.
Det er en også en platting på siden av boligen, på 20m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig trapp av tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje har parkett på gulvene.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Vurdering av avvik:
• Det er en skade i gulvet på kjøkkenet i underetasjen, etter vannsøl fra kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak
• Gulvet kan utbedres lokalt ved behov/ønske.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

1. etasje har veggplater med og uten tapet. I taket er det takess.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

1. etasje har etasjeskiller av tre.
Underetasjen har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 2 cm. Det er målt på stuen og soverom 2.
Underetasje: 1,3 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.

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 2-løps pipe av tegl, med lecaforing, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje, samt i underetasjen.
Sotlukene er i underetasjen.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boder, 2 soverom, bad, kjøkken og deler av stuen er ut mot terreng.
Det er parkett på gulvene. På veggene er det malte veggplater. I taket er det panel og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist høye fuktnivåer i innforet vegg.
• Det er også registrert forhudningspapp ut mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger og gulv under terreng kan ikke utelukkes.
• Tidligere var bruk av forhudningspapp vanlig praksis, men over tid viste det seg at dette kunne ha negative konsekvenser. Derfor ble det fra 90-tallet ikke lenger anbefalt å bruke dette materialet. Når påforte vegger skal gjennoppbygges, må forhudningspappen fjernes.

Ved hulltaking fra soverom og ut mot terreng er det registrert over 21 vekt% i treverket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, profilerte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

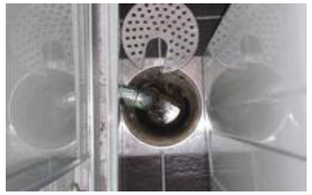
Badet er fra byggeår. Dette er oppgradert i 2013-2015 av tidligere eier, og det er lagt flis rett på gammelt belegg.
Badet har flis på gulvet, baderomsplater på veggene og malte plater i taket.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Det er registrert følgende avvik:
Rommet har passert forventet levealder.
Det er ufagmessig utførelse av baderomsplatene. Ved vannsøl/vannsprut på disse, vil disse ta til seg fukt over tid. Baderomsplatene mangler fugemasse nederst.
Rommet har ventilering via åpning av vindu.
Gulvet er flatt.
Vinduet er i våtsonen til dusjen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt.
Det er tatt hull fra kjøkkenet og inn mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er konstatert høye fuktnivåer i konstruksjonen.

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Se punkt om totalrenovering av våtrommet. Dette punktet henger også sammen med drenering.

Ved hulltaking er det registrert over 21 vekt% i treverket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert i 2022-2023.
Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene ved badekaret, og malte plater på resterende vegger. I taket er det malte plater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Membranoppbretten ved døren er på 4,5 cm.
Badet har relativt flatt gulv/svakt fall mot sluket.
Fallet under badekaret er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

Vurdering av avvik:
• 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.

Badet har ikke 1:100-fall på gulvet, eller 1:50-fall 80 cm ut fra sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har et plastsluk under badekaret.
Sluket er ikke skikkelig undersøkt grunnet vanskelig tilgang/tilkomst.

Vurdering av avvik:

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Det anbefales at det etableres en bedre og enklere tilgang til sluket, slik at denne kan sjekkes og renses jevnlig.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk - 1

Vurdering av avvik:
• Det mangler smøremembran i våtsonen til dusj/badekar. Det er synlig, ubehandlet gips under vasken, som er i våtsonen til dusjen. Avviket gjelder 1 meter ut på hver side av flisene, på begge sider av badekaret.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket, må det etableres membran iht. krav i TEK17. Dette vil sørge for at våtsonene tåler vannsprut over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Vaskerommet er oppgradert i 2022-2023.
Det er fremvist dokumentasjon på utført arbeid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Vaskerommet har malte plater på veggene og takess i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.
Det er svakt fall på gulvet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• 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.

Vaskerommet har ikke 1,5 cm oppbrett ved kantene langs vegg/dører/trapp, eller 1:100-fall på hele gulvet, eller 1:50-fall 80 cm rundt sluket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

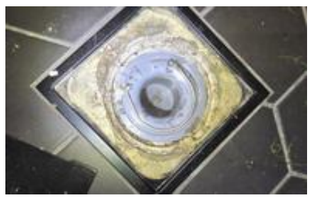
Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket, må det etableres en kant ved trappen, som er på 2,5 cm over sluk, og minst 1,5 cm over flis. Dette vil gi økt sikkerhet mot lekkasjer.

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved trapp er på 0 cm. Punktene har samme høyde.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Vanntett sjikt, membran og sluk - 2**

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert smøremembran rundt vasken iht. krav.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må det etableres membran i våtsonen til vasken, iht. krav fra TEK17. Dette vil medføre at sonen er sikret mot vannsøl og sprut/fremtidige skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, samt opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Vaskerommet har ventilering via elektrisk vifte i veggen samt luftespalte i døren

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.
Det er sjekket for fukt via åpning i tak på boden rett under, opp mot sluk.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert i 2015, av forrige eier.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:

• Døren er i våtsonen til dusjen. Det er fuktmerker nederst på dørlisten.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet inn mot sluket.

Vurdering av avvik:

• 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.

Gulvet har ikke 1:100-fall på hele gulvet, eller 1:50-fall 80 cm rundt sluket.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har ventilering via elektrisk vifte i veggen samt luftespalte i døren

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2014-2015, og er fra epoq.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2022.
Det er svarte, slette fronter.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, spiler på veggene og takess i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen, med kullfilter.
Omluften ledes ut igjen på kjøkkenet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra 2013-2022
Fordelerskapet er plassert på boden under vaskerommet. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet, samt på soverommet i hybeldelen.







TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Boligen har stedvis kobberrør som vannrør.
Dette røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår, samt fra 2022-2023.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

TG IU Ventilasjon - 1

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg på loftet, fra 2013-2015.
Det er balansert ventilering i 1. etasje, samt våtrom i underetasjen.
Anlegget er slått av/koblet ut, og er ikke testet.
Ved utbedring/kobling av anlegg, vil dette utbedre ventileringen på samtlige våtrom, samt gi bedre luftkvalitet i boligen.
Tilstandsgrad er ikke satt da anlegget ikke er i bruk.

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

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2024.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2013, og er plassert på boden i underetasjen.
Det er montert en waterguard her.

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

Det er en varmtvannsbereder på 200 liter til hybeldelen.
Berederen er fra 2000, og er plassert på soverommet i hybeldelen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er dryppmerker/rustmerker på toppen av berederen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at det etableres en wateguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.
- En varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år. Når denne levetiden er passert, kan det oppstå flere problemer på grunn av aldring og slitasje. Effektiviteten til berederen kan gradvis reduseres, noe som fører til lengre oppvarmingstider og økt energiforbruk. I tillegg øker risikoen for lekkasjer ettersom materialene svekkes over tid. Rust og korrosjon kan også bli et problem, noe som kan påvirke vannkvaliteten og føre til at rustpartikler kommer inn i vannsystemet. Selv om det kanskje ikke er behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer for øyeblikket, bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på grunn av alderen.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men berederen bør sjekkes jevnlig for drypp. Alternativt kan rørlegger innhentes for å se på justeringsventilen, for å hindre videre drypp i fremtiden.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med flere oppgraderinger.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i hybeldelen samt gangen i hoveddelen.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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.

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår, og 1985.
Det er kun synlig grunnmursplast på siden av boligen.
Det er drenerende masser og drensrør rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler klemlist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- 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.
- Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Boligen har en grunnmur og fundamenter/påler av betong, fra byggeår og 1985.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur av murt stein, mellom garasje og bolig.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



TG 3 Forstøtningsmurer - 1

Beskrivelse

Det er en støttemur under terrassen på siden av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

• Skaden må utbedres.

• Det anbefales at støttemuren utbedres , for økt levetid, og for å hindre masseutglidning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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.

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er opplyst at det ligger en nedgravd tank på eiendommen, iht. tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

• Det mangler dokumentasjon på sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert. Det kan ikke utelukkes tiltak knyttet til dette.

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:

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

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

• 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.

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1977

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er fra 1977.
Det er en støpt plate på grunnen. Innvendig er det flis på gulvet. Flisene har sprukket og er løse.
Ytterveggene er bygget opp av reisverk. Innvendig er garasjen kledd med plater og flis. Overflatene har noe slitasje. Utvendig er det stående kledning.
Det er en automatisk aluminiumsport i front, fra 2013. Denne mangler en bryter/kontroll, slik at denne ikke er testet.
Det er også 4 vinduer med 1-lags glass.
Boligens takform er pulttak. Taket er bygget opp av sperr og dragere.
Utvendig er det både glaserte teglpanner samt decra/aluminiumsplater. Aluminiumsplatene er lagt med for lite helling, og samler vann på selve taktekkingen.
Garasjen har innlagt strøm.
Det er ventilering via en veggventil.

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

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

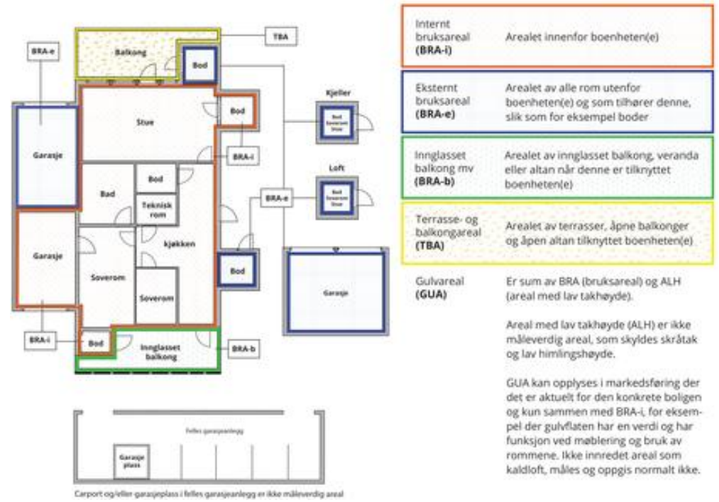
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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.

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	98			98			98
1. etasje	148			148		7	155
SUM	**246**					**7**	**253**
SUM BRA	**246**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bod, gang 2, bod 2, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom 2, bod 3, bod 4		
1. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, vaskerom, bad 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Underetasje: Soverom 1 er tegnet inn som klesrom og vaskerom. Endringen er søknadspliktig.
1. etasje: Badet er tegnet inn som wc og vaskerom. Endringen er ikke søknadspliktig. Stuen er åpnet opp, og er tegnet inn som arbeidsrom og soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Vedlegg

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen er tegnet inn med 2 separate garasjerom, med bærevegg mellom. Konstruksjonen og bæringen er endret, da veggen i midten er fjernet. Endringen er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Henriette Jåsund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	5	238		0	983.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myrullvegen 7

Hjemmelshaver
Jåsund Henriette, Heggland Henrik

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 og gressplen.

Tinglyste/andre forhold
Det er 4 utleggsforretninger i grunnboken.
Det er en bestemmelse om gjerde fra 1974.
Det foreligger en bestemmelse om bebyggelse fra 1986.
Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.08.2026		Gjennomgått		Nei

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	
2	07.10.2026	
3	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
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.

orskriften 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

Myrullvegen 7 , 4056 TANANGER
Gnr 5 - Bnr 238
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

D

Adresse	
Myrullvegen 7, 4056 TANANGER	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365304**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171926262**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **238**
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 **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **246,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **246,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
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
194,54

A↑G D

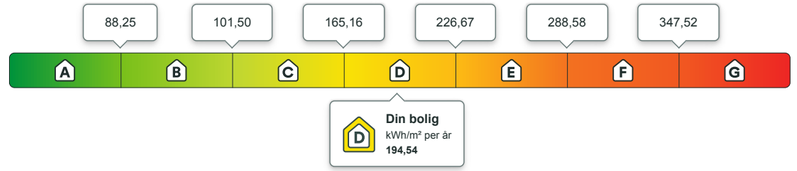
Myrullvegen 7, 4056 TANANGER

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
42 704,52	**173,60**

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

Myrullvegen 7, 4056 TANANGER

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**

Myrullvegen 7, 4056 TANANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

SOLA KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Db.nr. 5420 19 74
Jæren herredsrett 15/8-

Nr. .....
Kart .....
Prot. .....

Målebrev

Ons dag, den 5/12 19 73 ble i henhold til bygningslovens § 62 og skyldelingslovens § 11 holdt kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning over en parsell av gnr. 5, bnr. 97 av skyld mark 0.37 i Sola herred.

Forretningen er forlangt av Sola kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen utførtes av Harald Abrahamsen

med vitnene Svend Svendsen Haga

Ved forretningen møtte:

Stadfestet reguleringsplan

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

PUNKT	Y	X	AVST	RETNING
131	73611.52	64305.70	28.74	1.136
72	73612.03	64334.44	6.07	1.128
132	73612.14	64340.50	28.24	101.200
109	73640.37	64339.97	5.58	201.081
67	73640.28	64334.39	18.29	201.091
68	73639.96	64316.10	10.94	201.091
110	73639.78	64305.16	28.26	301.200

Parsellen har gjerdeplikt for linje 132-109, 109-110 og langs veg.

Vedtatt:

Ola G. Ulland
ordfører

Den fraskilte parsell har et areal av 983.5 m²
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0.01
Hovedbrukets gjenværende skyld er 0.36
Den fraskilte del gis bruksnavnet: "Tomt 229"

Det erklæres at skylddelingen er utført etter beste skjønn og overbevisning, for vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet: 4/1-1974

Oskar Goa
oppmålingssjef

Kjell Eik
Kjell Eik
oppmålingsfullmektig

Svend Svendsen Haga
Svend Svendsen Haga
vitner

Den fraskilte parsell har fått betegnelsen:

Gnr. 5 Bnr. 238

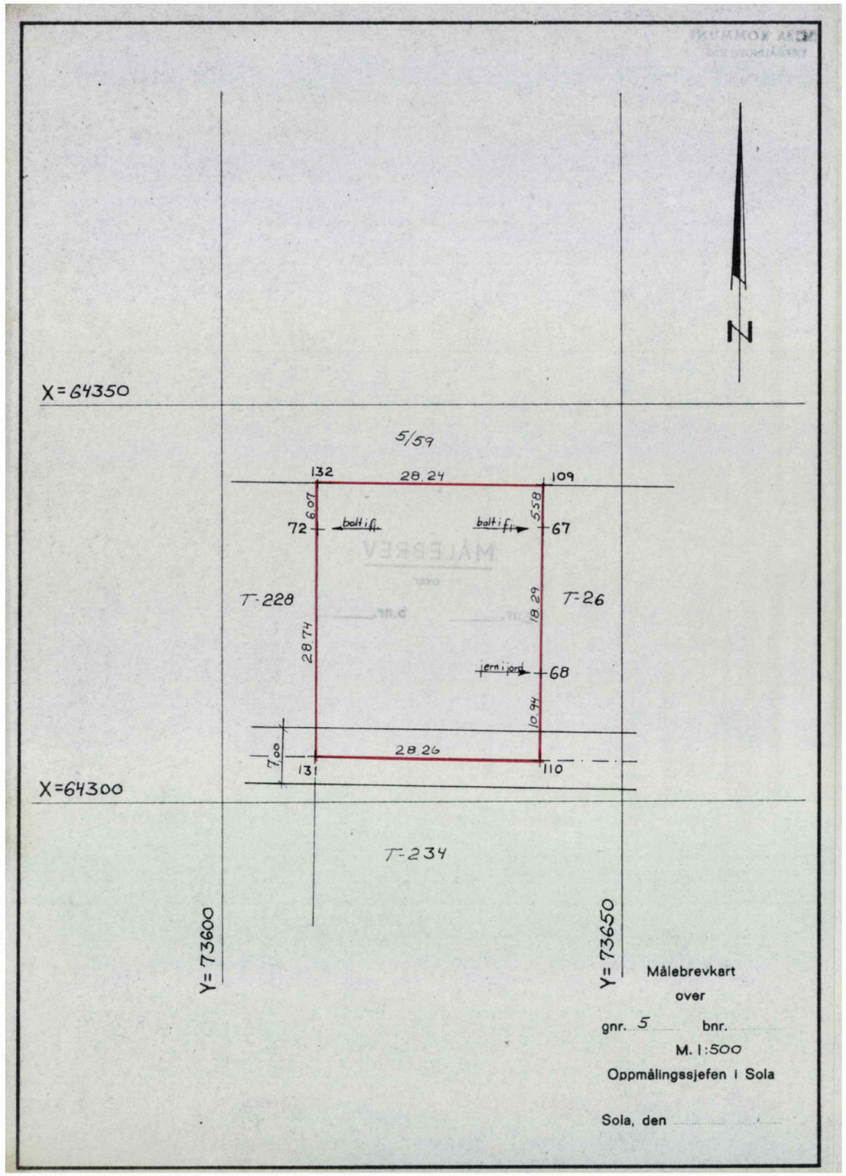
SOLA KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

MÅLEBREV
over

g.nr. b.nr.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1974/5420/44
Attesteringstidspunkt 2026-07-14 09:03



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1986/5206/44
Attesteringstidspunkt 2026-07-14 09:03

E R K L Æ R I N G

DAGBOKFØRT
86 5206
16.05.86 05206
SORENSKRIVEREN I
JÆREN

Undertegnede eier av gnr. 5 bnr. 250 i Sola
gir herved eier av gnr. 5 bnr. 238 i Sola
rett til å føre opp og ha stående Tilbygg
1.9 m fra grensen med min eiendom, gnr. 5 bnr. 250

Jeg er innforstått med at eventuelle byggverk på min eiendom må oppføres i slik avstand fra eiendomsgrense at de avstandsbestemmelser som bygningslov og forskrifter betinger mellom bygninger på forskjellige eiendommer, oppnås.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på min eiendom.

Denne heftelse kan ikke slettes uten bygningsrådet i Sola sitt samtykke.

, den
oppført mdsrd
Eier av gnr. 5 bnr. 250

Eier av gnr. bnr.

Til vitterlighet:
1. Inge-O. Knudsen
2. Anne M. Knudsen

SOLA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
4051 SOLA

A.5o3.1

B Y G G E T I L L A T E L S E

i henhold til Deres byggemelding for garasje
på gnr. 5 bnr. 238 i Sola, datert 13 /7 1976

Byggherre Bjarne Miljeteig, Lyngveien 7, 4o56 TANANGER

I samsvar med bygningsrådets vedtak i møte den 11/8 1976
sak 582/76 utstedes herved byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Byggearbeidet må utføres i henhold til innsendte tegninger og byggemelding.
3. Vedlagte spesifiserte generelle bestemmelser, rundskriv og bilag forøvrig må nøye etterkommes.
4. Det tillates ikke innredet/avdelt eget redskapsrom m.v. i garasje.
5. Flatt tak på grasje tillates på betingelse av at P. Meling bygger sin garasje i direkte forlengelse av dobbelgarasjen og i samme høyde som denne med felles gesimskasse rundt hele garasjekomplekset. Alle tre garasjeparter må være like. Dette vedtak blir å meddele Per Meling.
6. Innvendig treverk i garasje må bekles med tennvernende kledning minst A lo.

Sola, den 18/8-1976

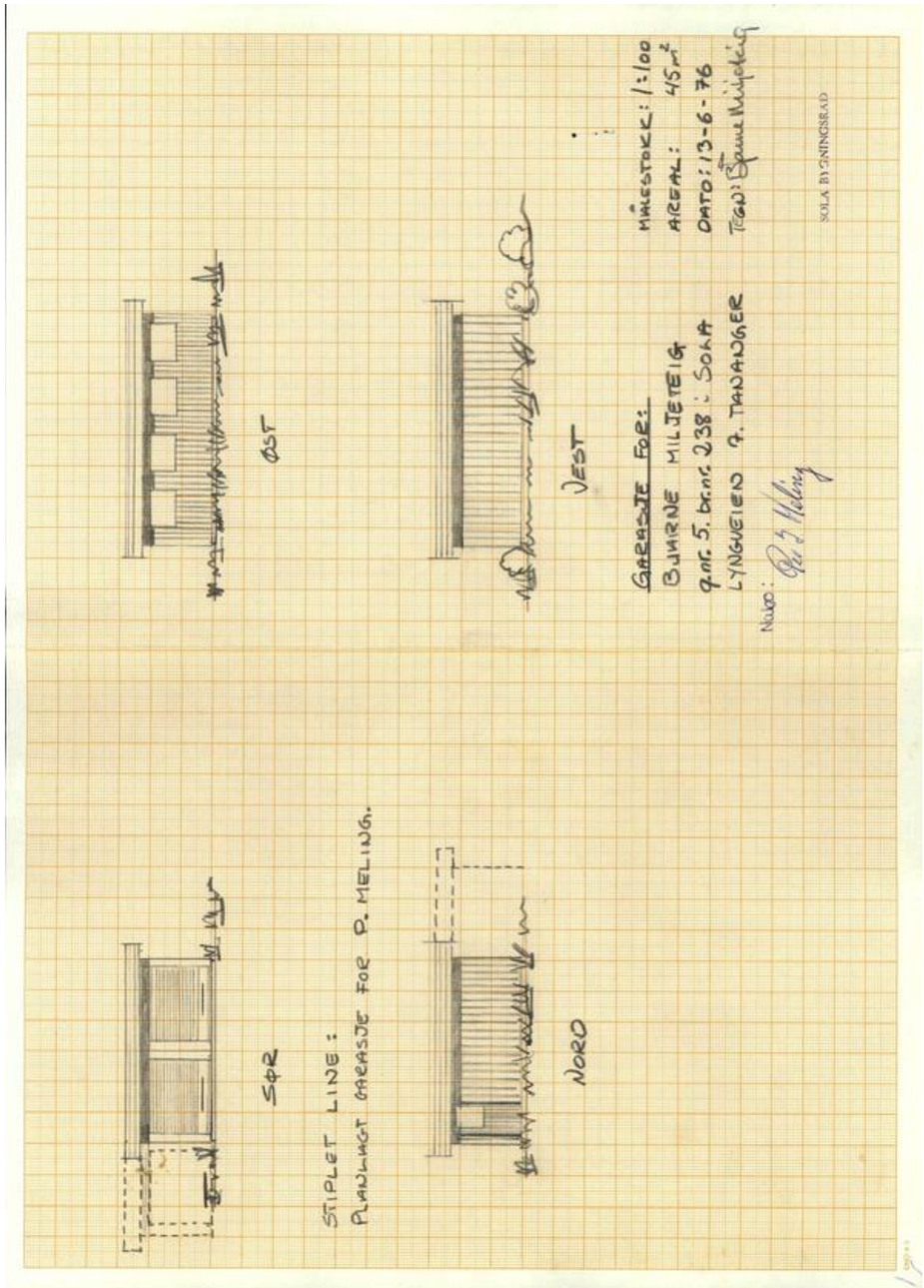
for SOLA BYGNINGSRAD

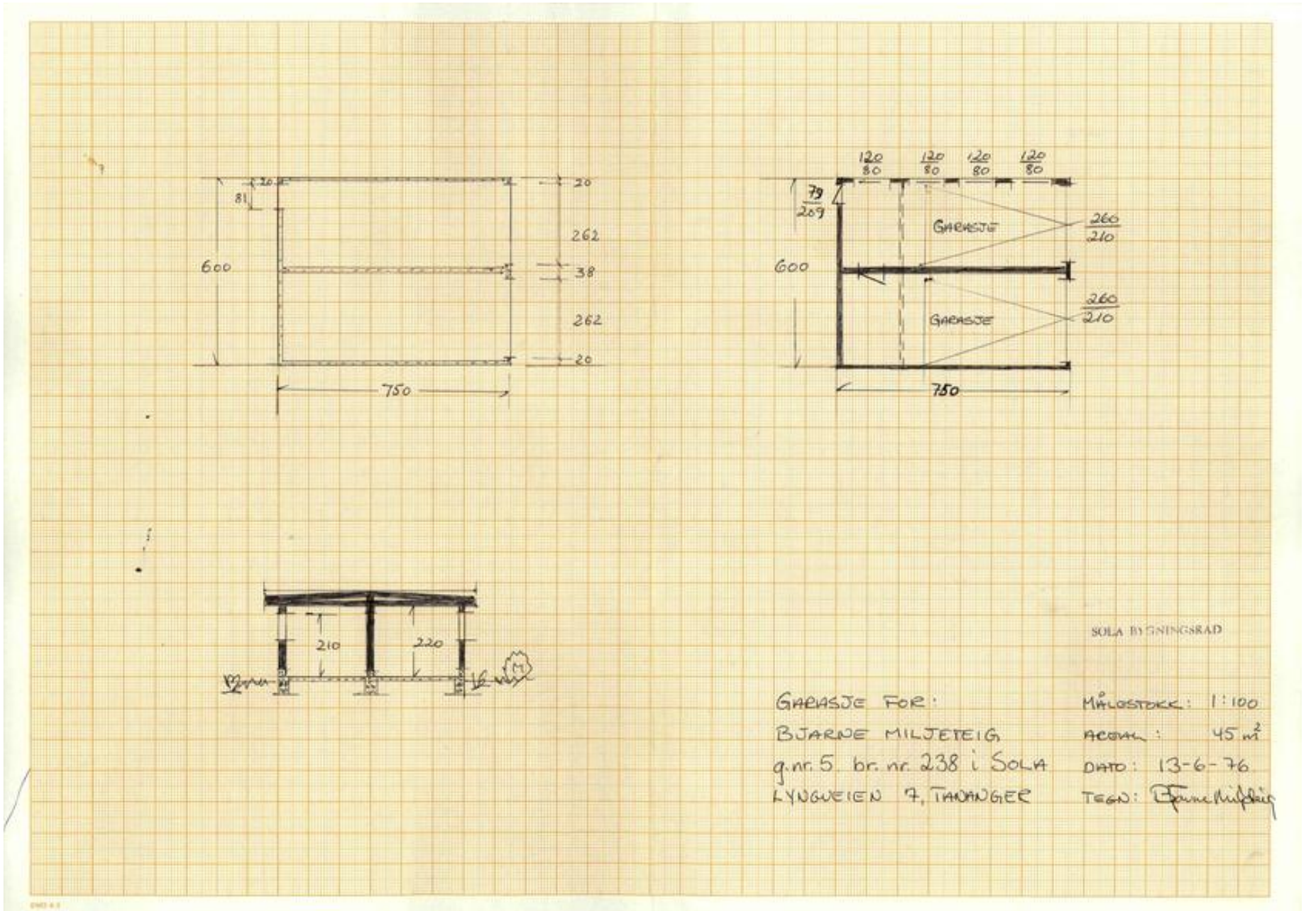
Paul Røed
formann

Einar Eik
bygn.sjef

Kopi: Per Meling, 4o56 TANANGER

Vedr. klagerett m.v. vises til vedlagte utskrift av bygningsrådets vedtak i møte den 29/4-71 sak 242/71.





D-SAK PROTOKOLL Blad

SOLA KOMMUNE

Sak nr.

D.sak 9/92

SØKNAD DATERT 22.11.1991 FRA BJARNE MILJETEIG OM TILLATELSE TIL BYGGING AV HALVTAK/FASADEENDRING I FORBINDELSE MED BOLIGBYGG PÅ Gnr. 5 BNR. 238.

Bygningssjefens vedtak i h.t. plan- og bygningslovens § 86 a:

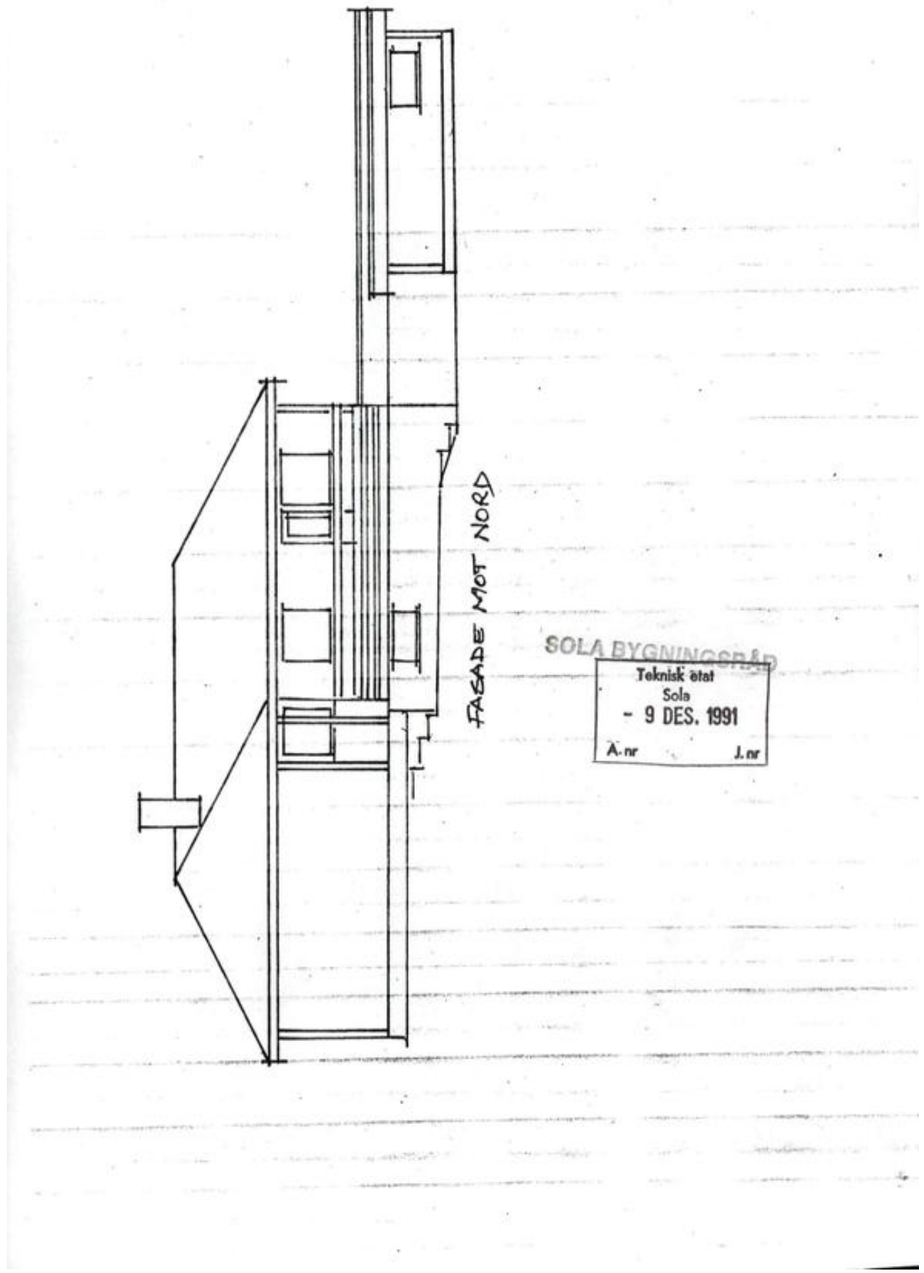
Tillatelse til bygging av halvtak/fasadeendring gis som omsøkt.

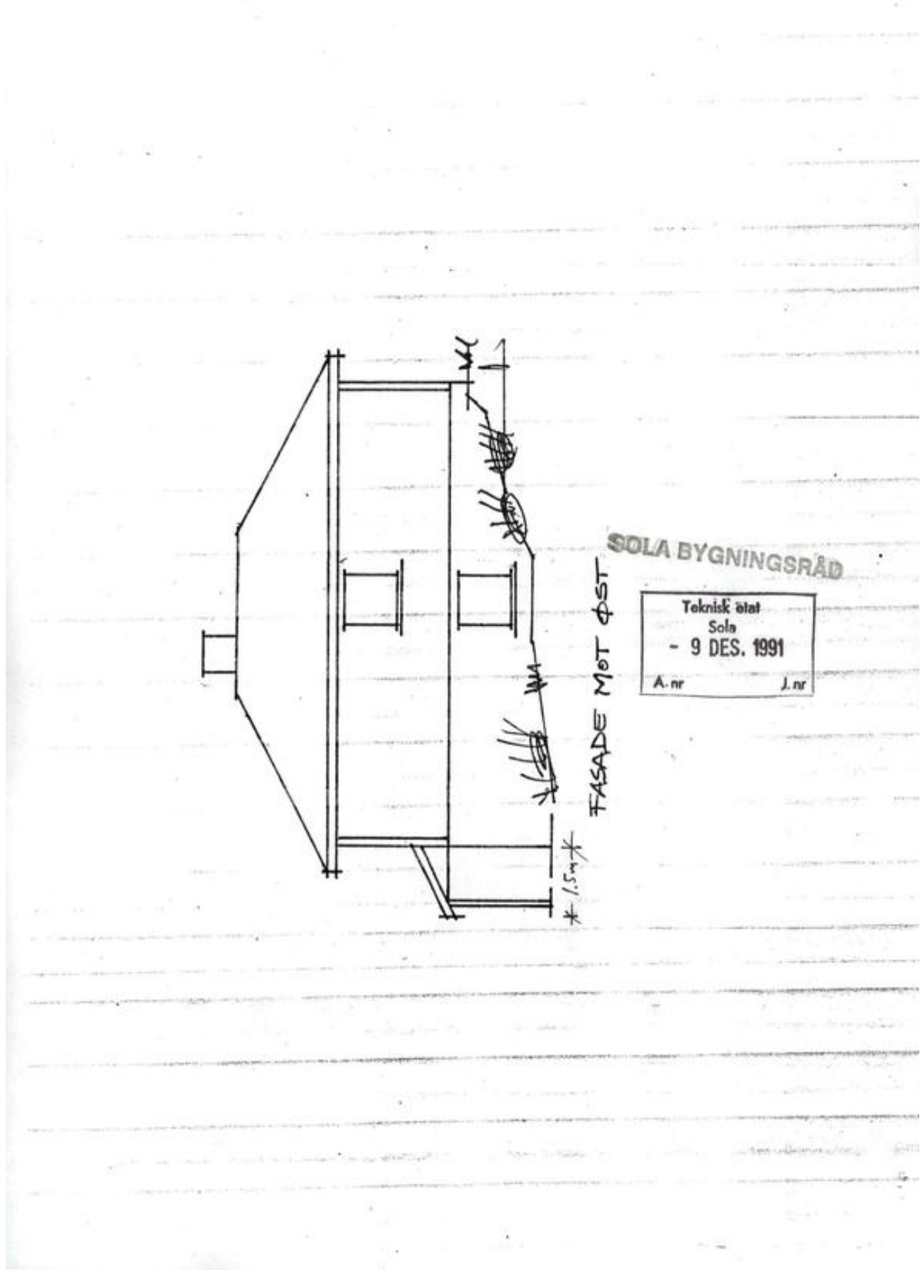
Teknisk etat 13.1.1992

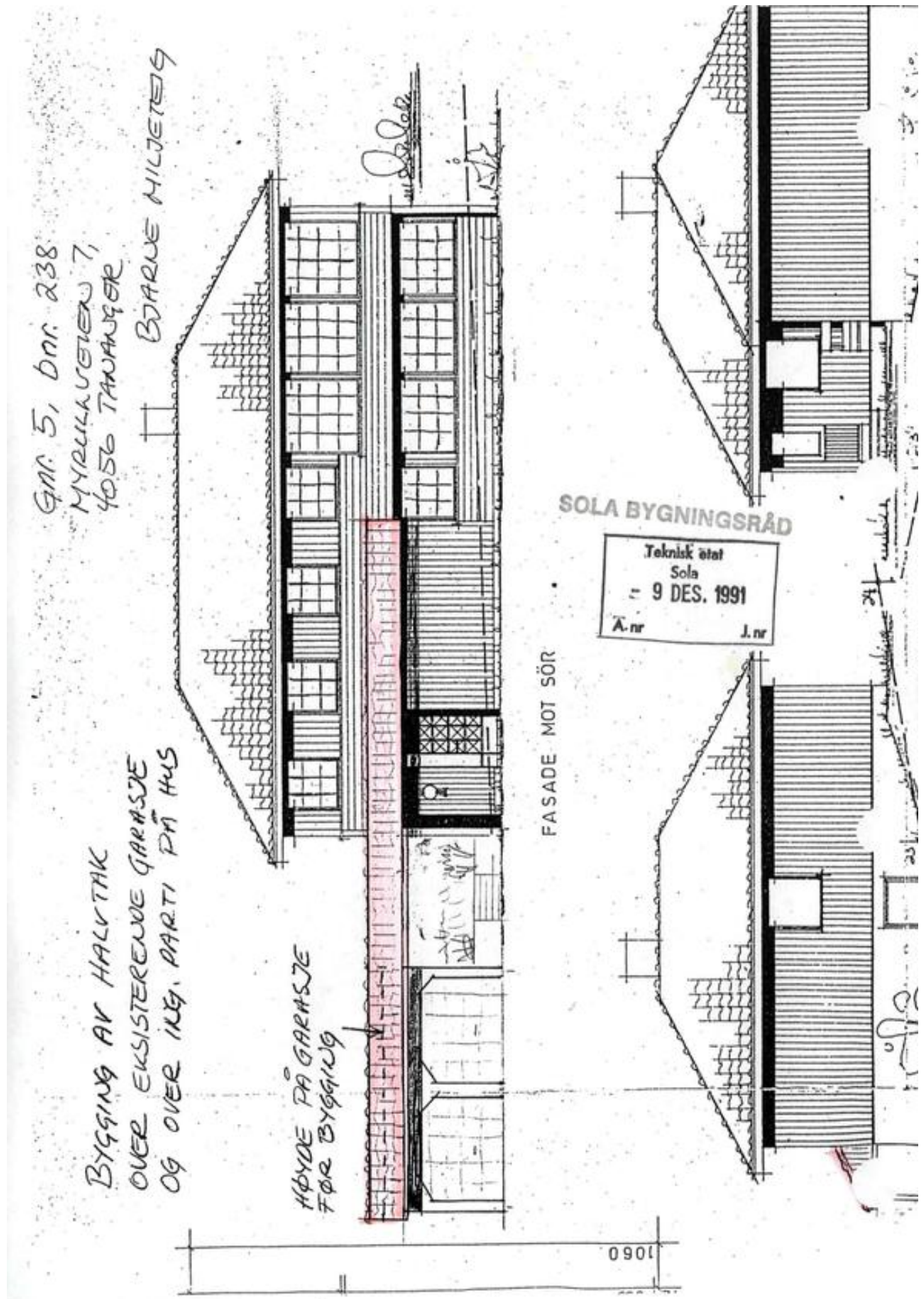
Oskar Goa
tekn.sjef

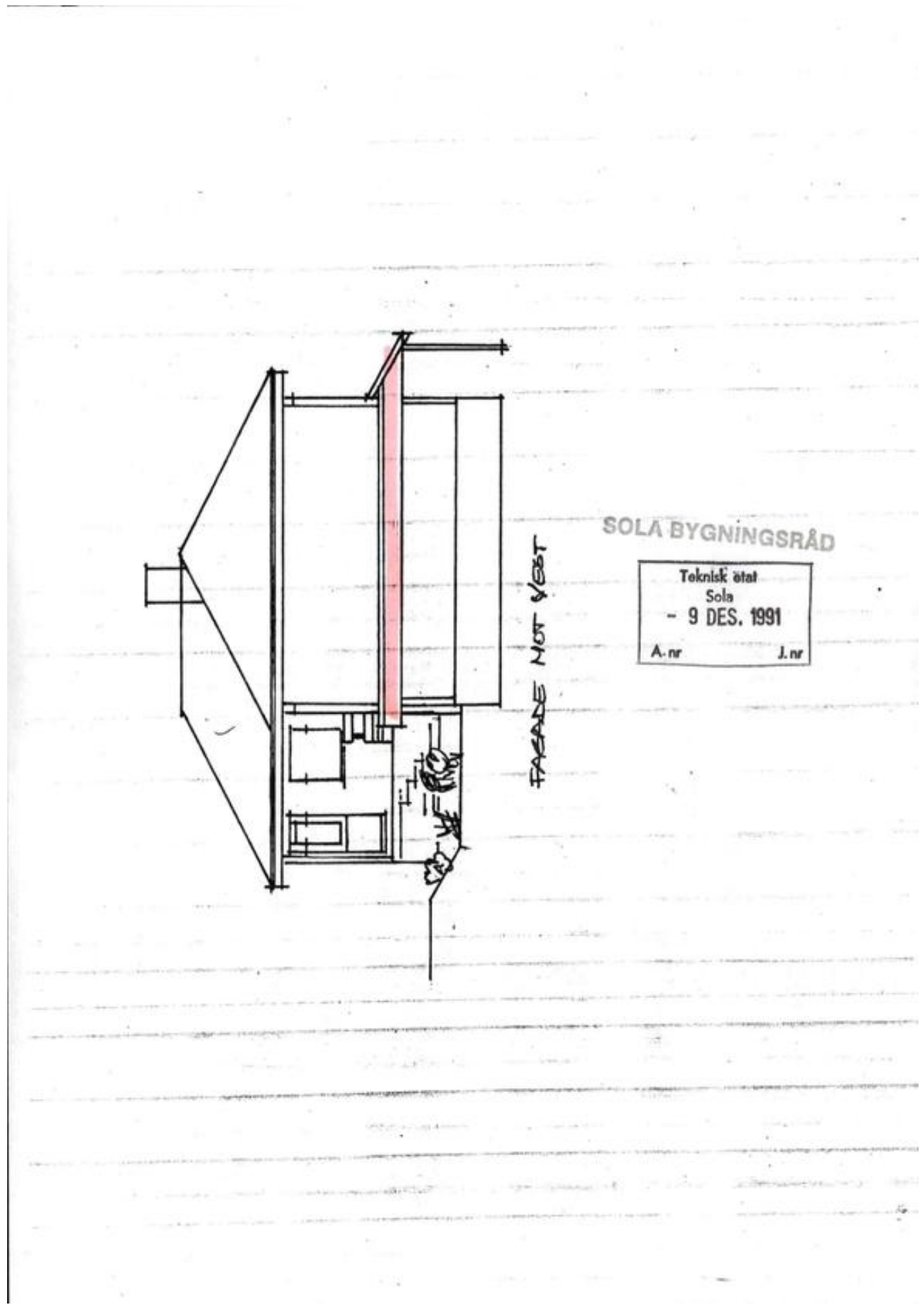
Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Vår referanse	Utskrift sendt til
D.9/92/A.511/SAA/BG	Bjarne Miljeteig


FASADE MOT NORD
SOLA BYGNINGSRÅD
Teknisk etat
Sola
- 9 DES. 1991
A. nr
J. nr


FASADE MOT ØST
SOLA BYGNINGSRÅD
Teknisk etat
Sola
- 9 DES. 1991
A. nr
J. nr


GNR. 5, BNR. 238
MYRULLVEIEN 7,
4056 TANANGER
BJARNE HILJETEIG
BYGGING AV HALVTAK
OVER EKSISTERENDE GARASJE
OG OVER INNG. PARTI PÅ HUS
HØYDE PÅ GARASJE
FØR BYGGING
FASADE MOT SÖR
SOLA BYGNINGSRÅD
Teknisk etat
Sola
- 9 DES. 1991
A.nr
J.nr
1060


FASADE MOT VEST
SOLA BYGNINGSRÅD
Teknisk etat
Sola
- 9 DES. 1991
A.nr
J.nr

A.503.1
RR/ASM

Bygg Service A/S

4050 Sola

Søknad om byggetillatelse datert 20.2.1986 fra Bygg Service A/S, 4050 Sola for Bjarne Miljeteig, Myrullvegen 7, 4056 Tananger for tilbygg til bolig på gnr. 5 bnr. ~~229~~. 238

Ovennevnte ble behandlet i henhold til gjeldende delegasjonsinstruks som delegeringssak 155/86, og det ble fattet følgende vedtak:

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

Da omsøkte utvidelse av eksisterende bygg er større enn 25 m2, skal det, i henhold til "Forskrifter for vann- og kloakkledninger", betales tilknytningsavgift for vann og kloakk. Regning vil bli tilsendt.

Vedlagte orientering til byggherren og den ansvarshavende om bl.a. tidspunkt for kontroll, utstikking av bygning må etterkommes.

Vedlagte generelle betingelser for byggetillatelse må etterkommes.

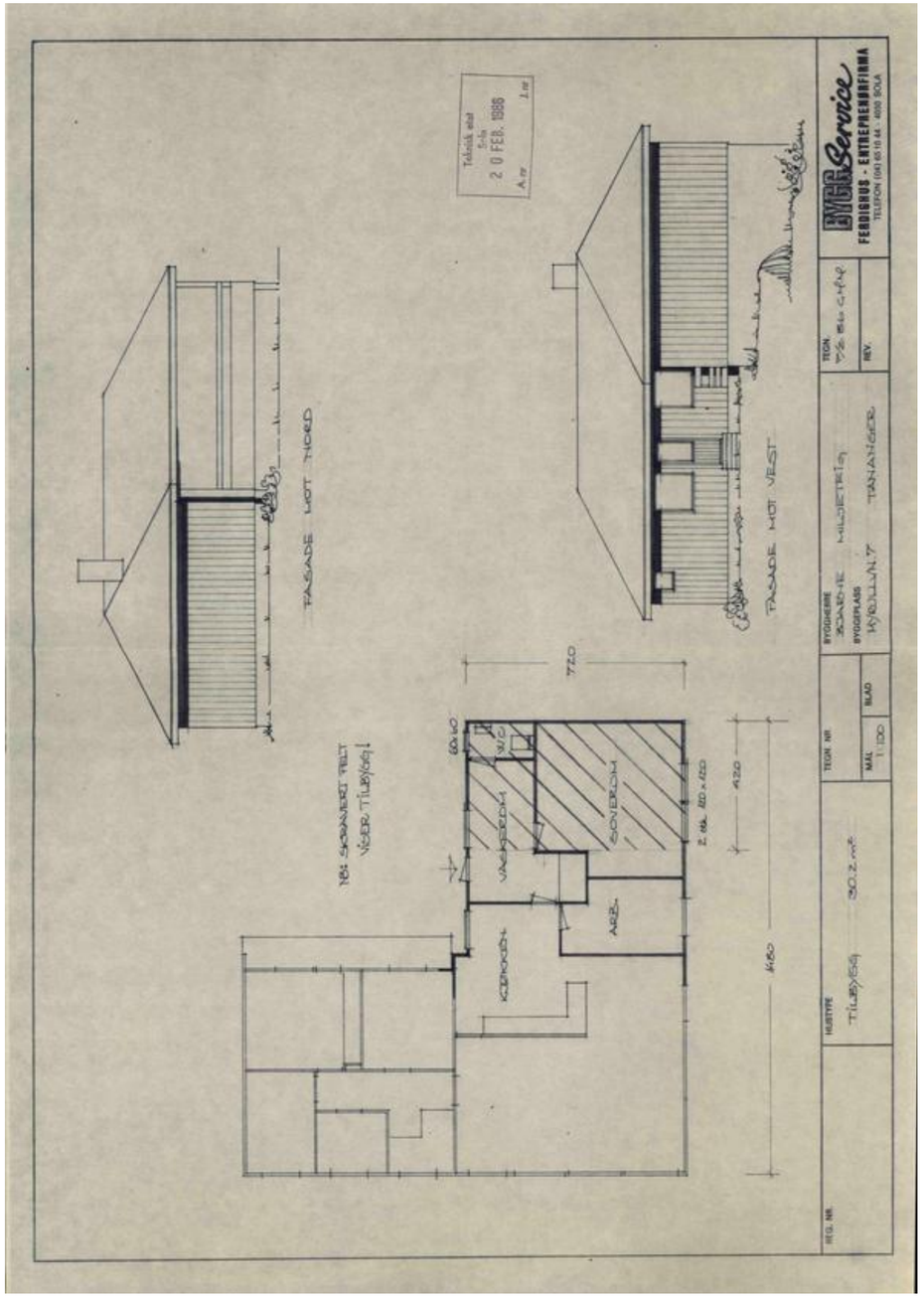
Det må ikke foretas noen form for gravearbeider på/ved tomten i forbindelse med de godkjente byggearbeidene, før elektisitetsverk, televerk og ingeniørvesen er kontaktet for opplysninger om eventuelle nedgravde kabler, rør, ledninger m.v.

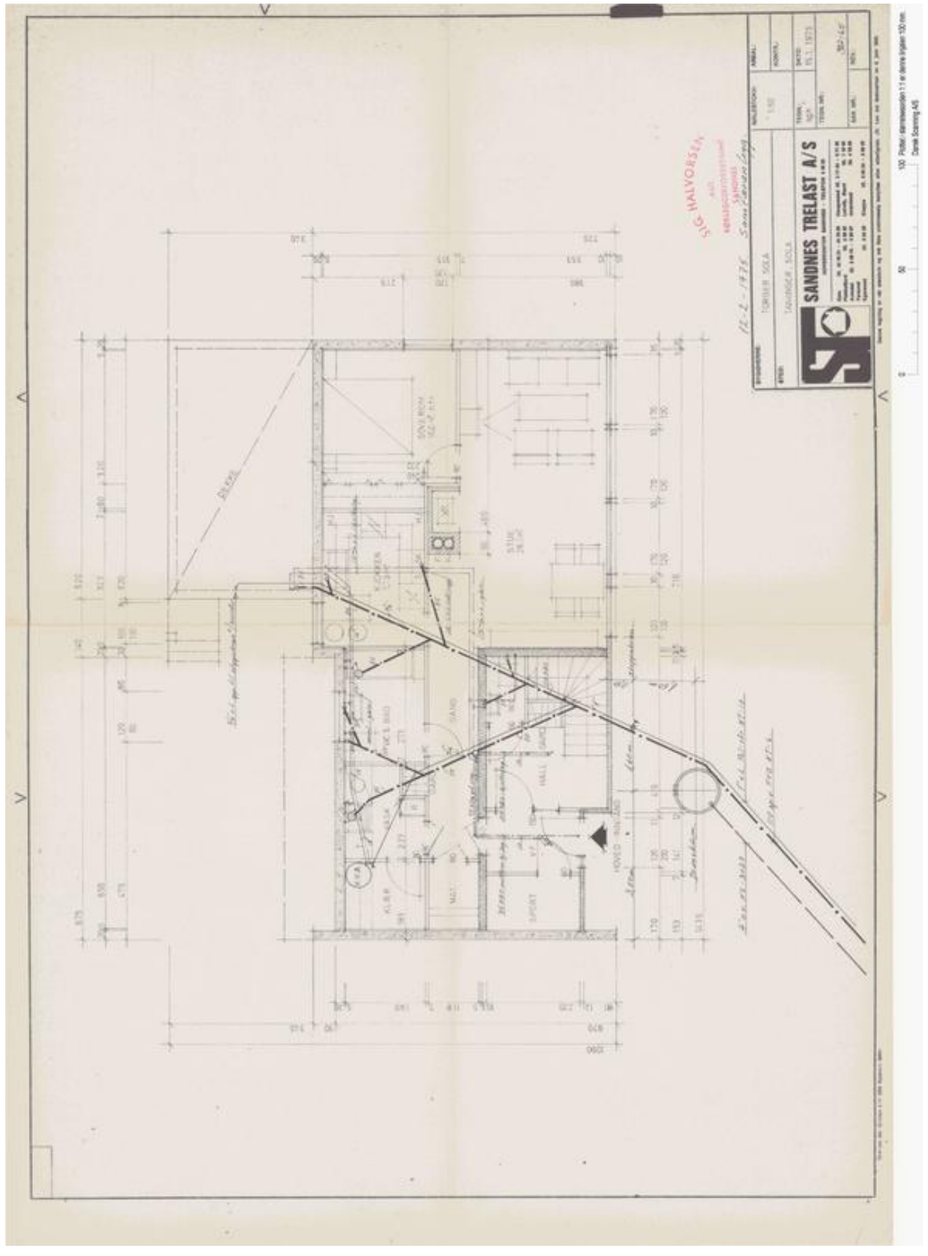
Med henvisning til bygningslovens § 100 må byggegrop/byggverk sikres mot skade på person og eiendom.

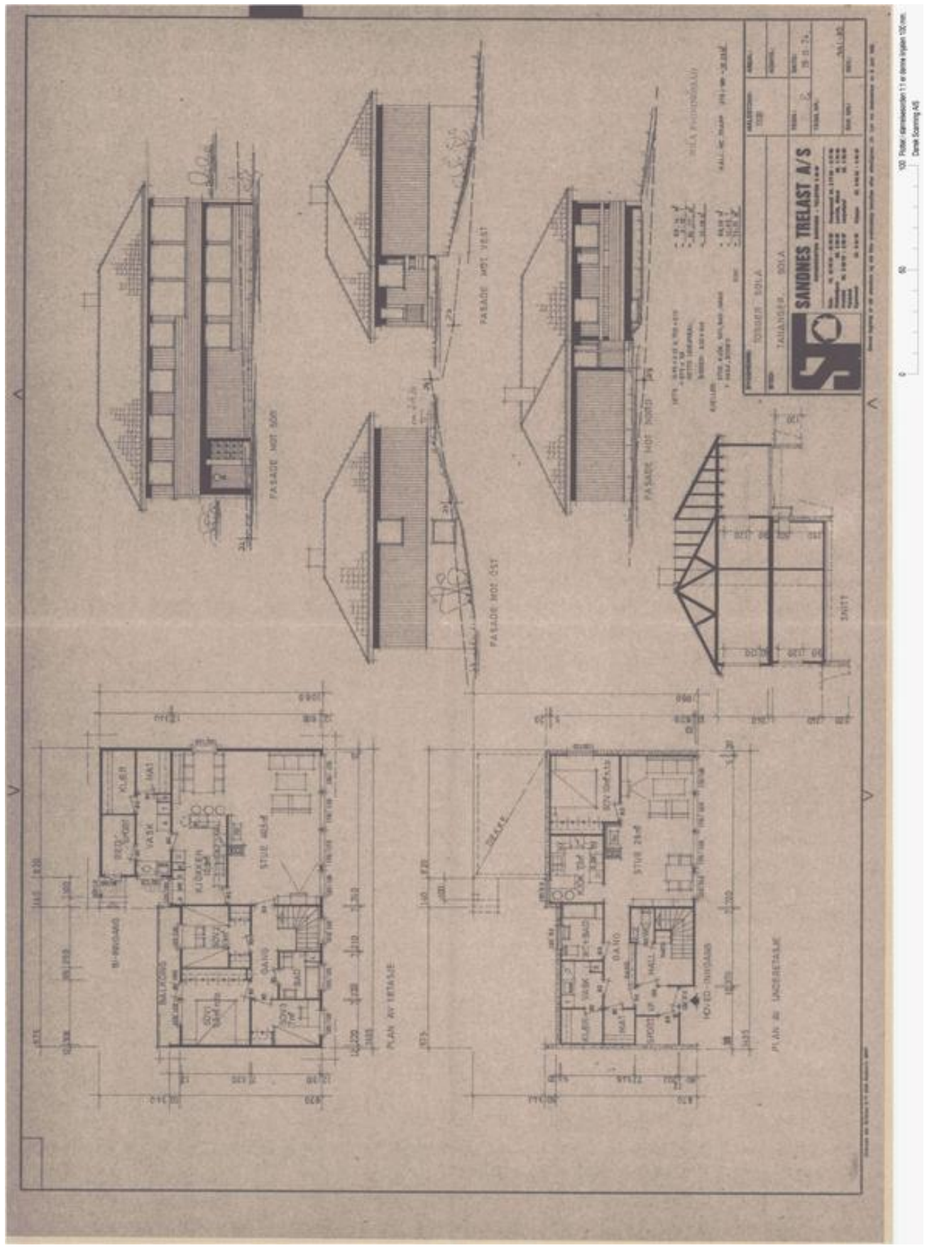
Sola, den 23.4.1986

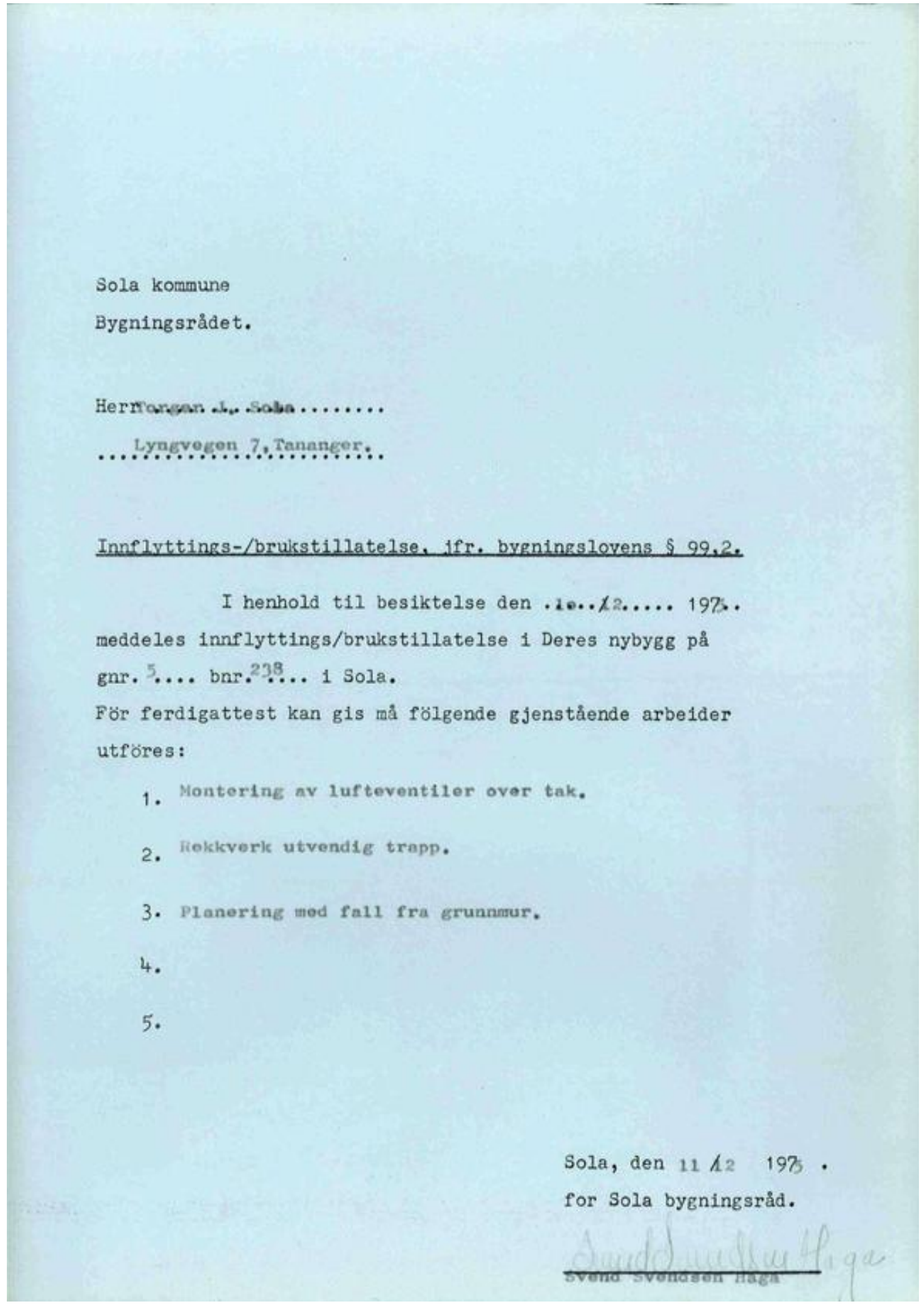
Carl Wilhelm Tyrén
bygn.sjef

Ragnar Rossavik
avd.ing.




SANDNES TRELAST A/S
TORGER SOLA
TAVANGER
SANDNES
SANDNES TRELAST A/S
TORGER SOLA
TAVANGER


SANDNES TRELAST A/S
TORGER SOLA
TAVANGER
SANDNES TRELAST A/S
TORGER SOLA
TAVANGER



Sola kommune
Bygningsrådet.

Herr Torgan A. Sola .....
Lyngvegen 7, Tananger.
.....

Innflyttings-/brukstillatelse, jfr. bygningslovens § 99,2.

I henhold til besiktelse den .10../12..... 197..
meddeles innflyttings/brukstillatelse i Deres nybygg på
gnr. 5.... bnr. 238... i Sola.
För ferdigattest kan gis må följende gjenstående arbeider
utföres:

1. Montering av lufteventiler over tak.
2. Rekkverk utvendig trapp.
3. Planering med fall fra grunnmur.
4.
5.

Sola, den 11/12 197.
for Sola bygningsråd.
Svend Svendsen Høga

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.

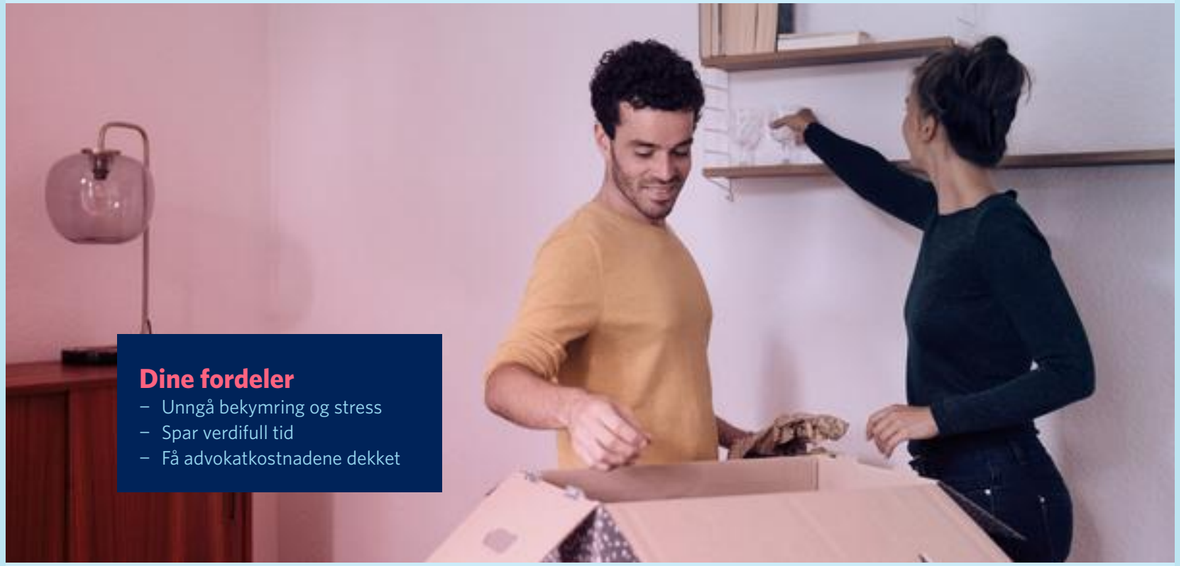
5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Notater

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Myrullvegen 7, 4056 TANANGER. Gnr. 5, bnr. 238, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1220260095
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