

PROAKTIV

Innholdsrik familiebolig
med praktfull utsikt

beliggende i veletablert
boligområde.

ROGNEBAKKEN 4





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

SKADBERG

Innholdsrik familiebolig med praktfull utsikt i veletablert boligområde
- Romslig garasje - Pent opparbeidede uteområder



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rognebakken 4, 4051 SOLA

Gnr./Bnr.: Gnr. 32, bnr. 1033, i Sola kommune

Prisantydning: 8.990.000,-

Omkostninger: 243.740,-

Totalpris: 9.233.740,-

Kommunale avgifter: 21.300,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2010

Rom/soverom: 6/4

BRA: 250 m²

BRA-i: 250 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom og romslig garasje.

Tomt: 279 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
51	120		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



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

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

DIN MEGLER

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

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

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

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

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

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

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

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

Velkommen!

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen!



SKADBERG

Kommune: Sola / Område: Skadberg

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

Rognebakken 4 har en attraktiv beliggenhet i et rolig boligområde på Skadberg i Sola kommune. Området er svært populært blant barnefamilier og byr på et godt bomiljø med kort avstand til barnehager, skoler, lekeplasser og idrettsanlegg.

Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikk, gode kollektivforbindelser og et bredt utvalg av servicetilbud i Sola sentrum. For pendlere er beliggenheten ideell, med kort kjøreavstand til Forus, Stavanger, Sandnes og Stavanger lufthavn.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med flotte turstier, grønne friområder og populære badestrender som Solastranden og Ølberg innen kort kjøreavstand. Dette er en beliggenhet som kombinerer hyggelige omgivelser med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Eikebakken Linje 7, 41, X50, N86	4 min 0.3 km
Stavanger Sola	13 min
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	15 min 6.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 12 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skadberg Post i butikk	11 min 0.9 km
Coop Extra Sola Post i butikk	22 min 1.8 km

VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	9 min
Sola apotek	22 min

SPORT

Skadberghallen Aktivitetshall	9 min 0.7 km
Åsenhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	17 min 1.5 km
Vår Energi Arena Forus	7 min
EVO Forus	9 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrigt kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

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



SKOLER

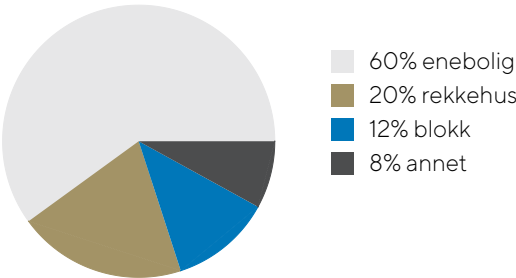
Skadberg skole (1-7 kl.) 506 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser	20 min 1.8 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 302 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	6 min 2.4 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	22 min 1.8 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	14 min 6.2 km

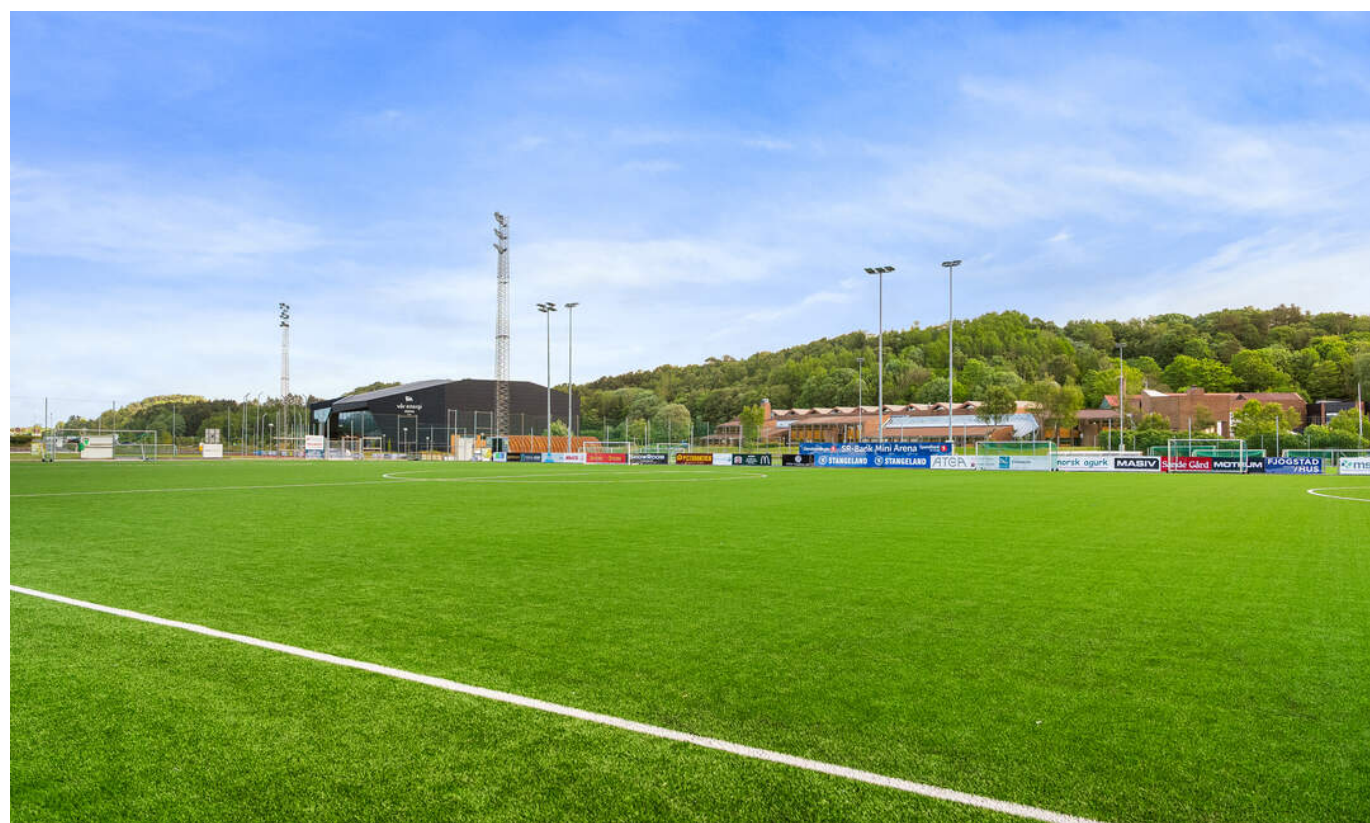
BARNEHAGER

Eikeberget barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Eventyrberget barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km
Skadberg barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km



BOLIGMASSE





VELKOMMEN TIL ROGNEBAKKEN 4

Vi starter utendørs.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom og romslig garasje.

Tomtestørrelse

279 m²

Beskrivelse av tomt

Selveiertomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

Det er gitt 1 stk. TG 3 og 11 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Store deler av gulvet utenfor dusjsonen har fall mot døren.
Det er 6-7 mm fall fra dusjkanten og mot døren. Dette er det laveste punktet utenfor dusjsonen.
Det er lite fall på gulvet i dusjsonen.
Det er bom i flere flis.

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Utvendige trapper: Det mangler håndløper på husveggen i trappeløpet, iht. krav fra byggeår.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bygningssakskyndig

Rogatakt AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Onsdag, 7. januar 2026)

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje: Gang, 2 soverom, bad, omkledningsrom, toalettrom, vaskerom/bi-inngang, garasje.

2. etasje: Stue/kjøkken.

Kjeller: Gang/stue, bod, bad, 2 soverom, vaskerom, medierom.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm

1. etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

2. etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 34 kvm

2. etasje: 30 kvm

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

Standard

Velkommen til Rognebakken 4! En lekker, innholdsrik enebolig beliggende i et familievennlig og veletablert boligområde på Skadberg i Sola kommune. Her er det lagt vekt på stilfulle detaljer som sørger for et moderne helhetsinntrykk.

Boligen ligger naturlig tilbaketrukket, skjermet fra trafikk og støy, samtidig som man befinner seg i nærheten av det meste man skulle trenge for å trives i lang tid.

Dette er boligen for deg som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet, barnevennlige omgivelser og et hjem du kan trives i gjennom alle livets faser.

2. etasje:
- Romslig stue med flere oppholdssoner, hvor det kan innredes med både tv-seksjon og sittegrupper. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse. Her har man pen enstavs parkett, tidsriktige fargevalg og kontrastvegg av spiler. Stuen er oppvarmet via varmepumpe, samt gasspeis som gir både varme og atmosfære på kjølige kvelder. I allrommet er det naturlig plass til spisebord av ønsket størrelse, hvor måltidene kan nytes med en fantastisk utsikt mot fjell og grønne omgivelser.
- Moderne kjøkken fra HTH med hvite, slette høyglansfronter og rikelig med skap- og benkplass. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp med nedsenket ventilator, oppvaskmaskin og kombiskap. Kjøkkenet ligger naturlig tilbaketrukket fra stuen i en delvis åpen løsning.
- Fra allrommet har man direkte tilkomst til romslig, sør-østvendt takterrasse med pergola og praktfull utsikt. Her har



man god plass til flere sittegrupper og grill ligger som legger til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.

1. etasje:
- To soverom av god størrelse med nok av plass til både dobbeltseng og garderobeløsning, der det ene har eget walk-in closet og bad. Badet har moderne innredning med vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Flis på gulv, samt varmekabler.
- Vaskerom med praktisk bi-inngang fra garasje.
- Toalettrom i gang med flis på gulv, vegghengt toalett, servant, speil og tidsriktig fargevalg på vegg.
- Lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy i stor skyvedørsgarderoobe.

Underetasje:
- Stue/gang med fleksible møbleringsmuligheter, samt tilkomst til hage.
- Solrikt uteområde, pent opparbeidet med terrasse, pergola, plen og rikelig beplantning.
- Romslig medierom med plass til stor sittegruppe.
- Praktisk bod med god oppbevaringsplass.
- To gode soverom med plass til seng og garderobeløsning.
- Moderne innredet bad med vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, badekar og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Flis/våtromssystem på vegg og flis på gulv, samt varmekabler.
- Vaskerom med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og

varmtvannsbereder. Våtromssystem på vegg og flis på gulv, samt varmekabler.

Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom og romslig garasje.

Oppvarming

Gasspeis, strøm og varmepumpe
Balansert ventilasjon

Hvitevarer

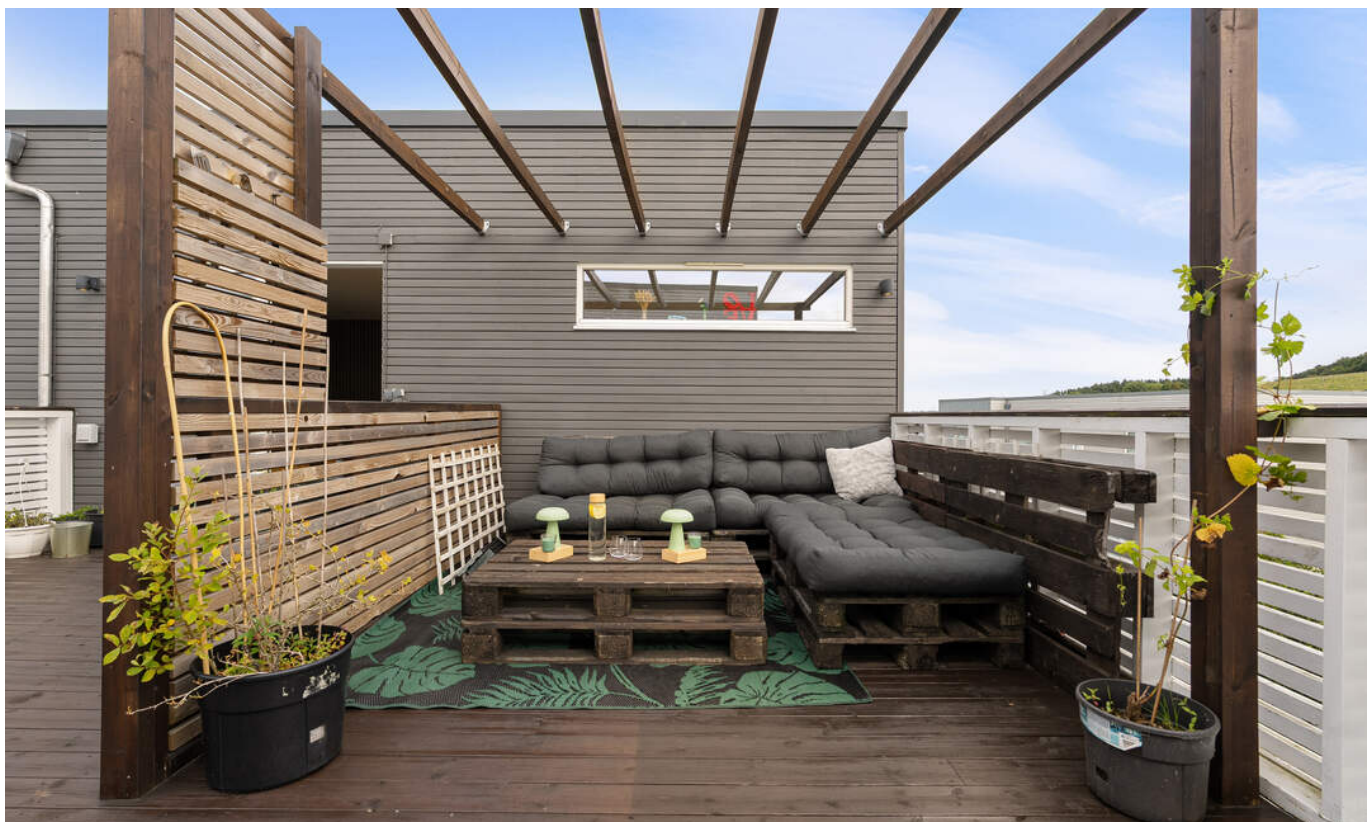
Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp med nedsenket ventilator, oppvaskmaskin og kombiskap.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven











MODERNE KJØKKEN FRA
HTH



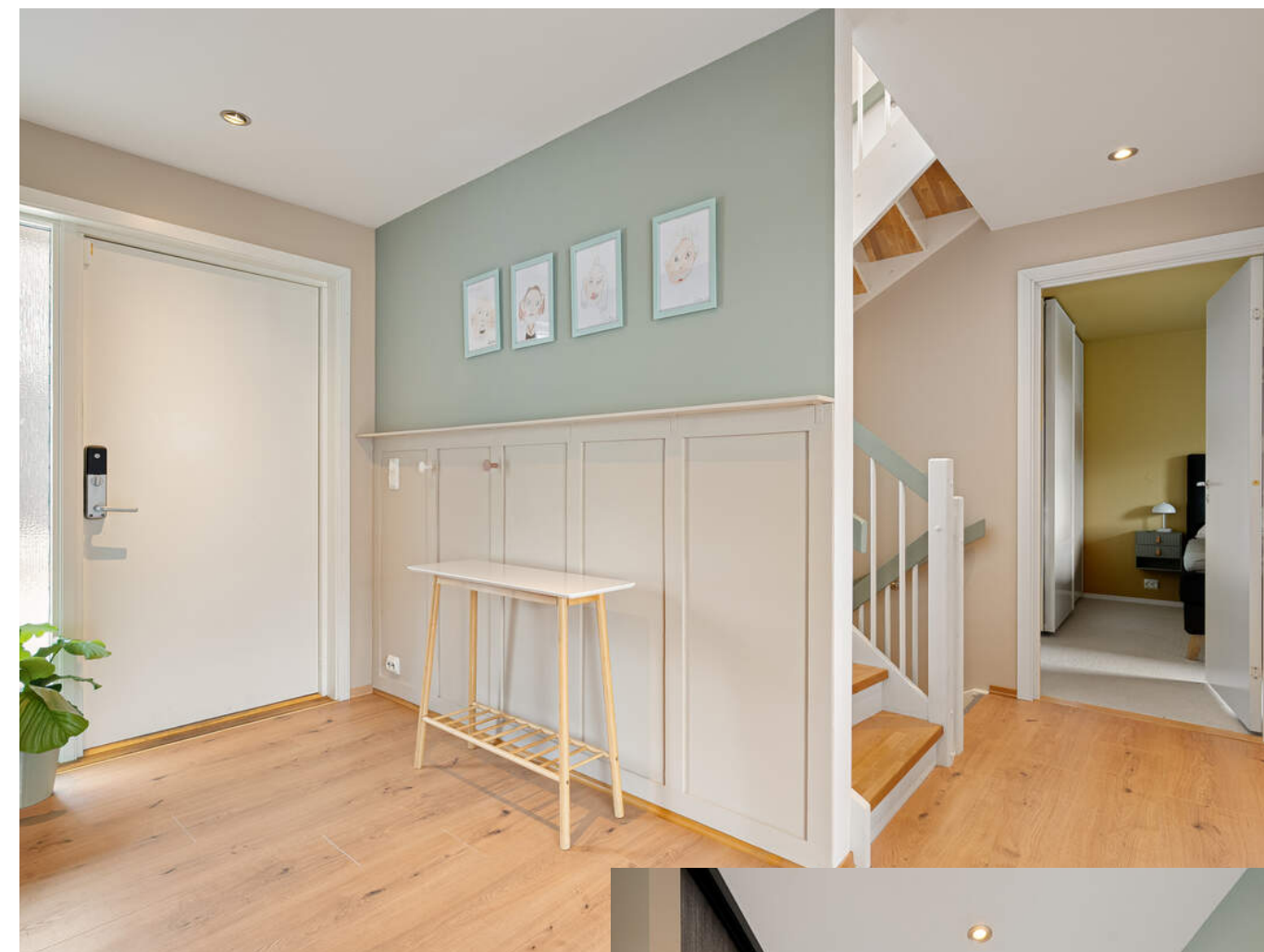
FLOTT SOVEROM

Soverom av god størrelse med tilgang til eget walk-in closet og bad.

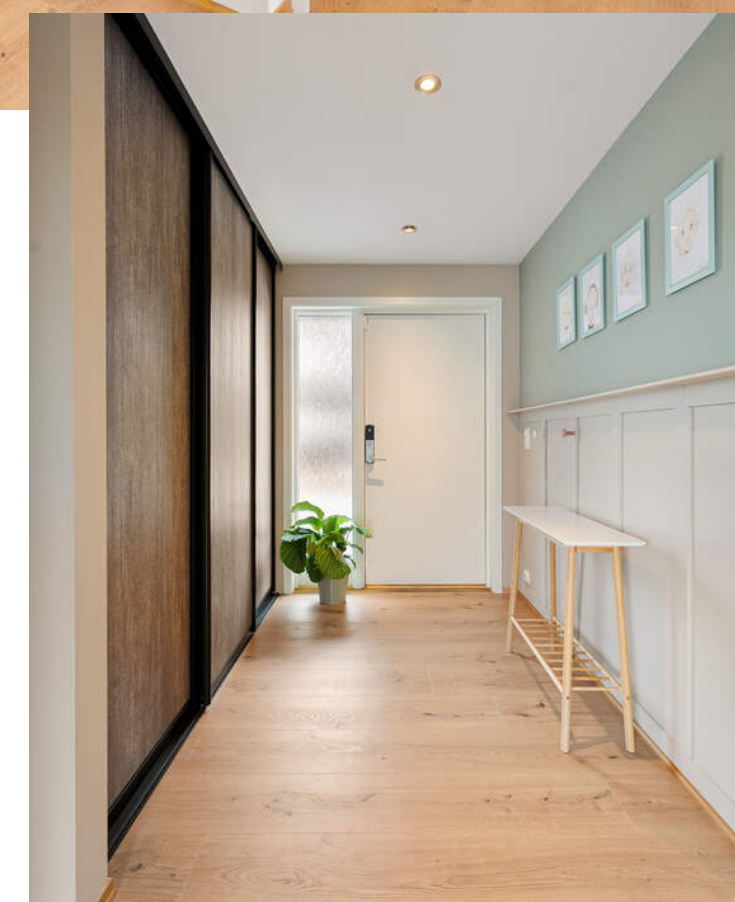


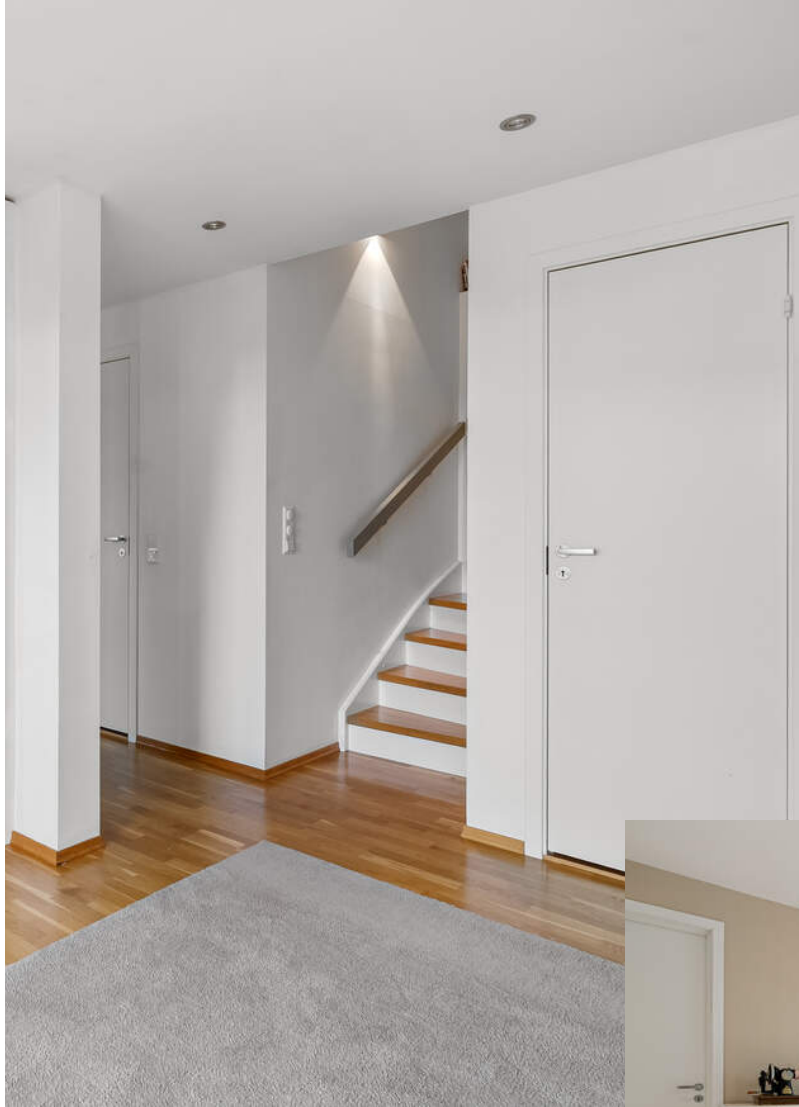






LYS OG INNBYDENDE
ENTRÉ MED PRAKTISK
SKYVEDØRSGARDEROBE





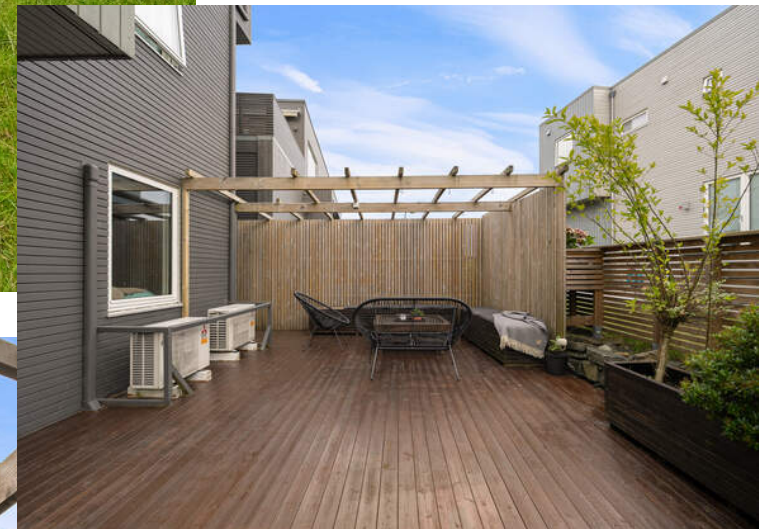
STUE/GANG

Her har man fleksible møbleringsmuligheter og direkte tilkomst til hage.



PENT OPPARBEIDET UTEOMRÅDE

Solrikt uteområde, pent opparbeidet med terrasse, pergola, plen og rikelig beplantning.





PRAKTISK BOD

En funksjonell og lett tilgjengelig bod som bidrar til en ryddig og oversiktlig hverdag. Her har man god lagringsplass og praktiske oppbevaringsmuligheter.









PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

279 m²

Beskrivelse av tomt

Selveiertomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.921.778,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.687.111,- 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

21.300,- for 2026

Info kommunale avgifter

Beløp er estimert ut ifra kommunale avgifter så langt i 2026.

Velforening

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

Årlig velavgift

2.388,-

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.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med garasje, datert 18.10.2011.

Det foreligger ferdigattest for godkjenning av eksisterende rom under garasje, datert 24.02.2020.

Omsøkt rom under garasjen er godkjent som tilleggsdel til boligen. Det presiseres at rommet ikke er godkjent som rom for varig opphold.

Det foreligger godkjente tegninger for boligen, men de stemmer ikke overens med dagens utforming. Avvikene består blant annet i at vinduer og dørers plassering/utforming er endret. Fasade sør: Skyvedør og vindu på takterrassen byttet plassering sammenlignet med godkjente tegninger. I tillegg er vinduets utforming endret. Fasade øst: Det er etablert en skyvedør der det opprinnelig var vist to vinduer. Videre er størrelsen på det ene vinduet til høyre endret.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjerneinformasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/32/1033:
02.07.2007 - Dokumentnr: 528447 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2007 - Dokumentnr: 528447 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lyse Marked AS
Org.nr: 980 335 178
Rettighetshaver: Sola Bredbånd AS
Org.nr: 985 617 414
Lyse og Sola bredbånd har rett til å legge og ha liggende ledninger, rør, gatebelysning og fordelingsskap på einedommen.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2007 - Dokumentnr: 528447 - Erklæring/avtale
Eiendommen har plikt til å delta i stedets velforening og å delta i vedlikehold av fellesområdene.
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunnboksdato

Mandag, 12. januar 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

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

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

Id: 0368
Navn: Kjerrberget sørvest
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06/15/2006 00:00:00

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.

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.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

8 990 000,00 (Prisantydning)

8 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
224 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

225 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
243 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 215 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 233 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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 overtagelse 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Kjerneinformasjon

Eier
Kathrine Dysvik
Ola Brun

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 89 900 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke Proaktiv Komplett kr 24 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 750,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 1 750,00. Sum faste vederlag kr. 57 450.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 260,00, Boligselgerforsikring kr 49 962,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 57 667.

Totale kostnader kr. 115 117.

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

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Rognebakken 4, 4051 SOLA

30 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Rognebakken 4

Rognebakken 4

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?

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.

Siden 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Brun, Ola

Selger

Dysvik, Kathrine

Forbehold

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

Side 1



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

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av sluker bad 1. etg., samt sluk vaskerom 1. etg.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Norsk Skadekontroll AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Forsikringssak 2015: Vannlekkasje via skyvedor mot terrasse. Byttet til ny skyvedor og vindu. Hele gulvet byttet ut grunnet fuktskade.

Fuktinntregning på lite vindu i kjøkken mot vest. Tegn til fuktinntregning på stort vindu i stue mot vest, stort vindu i stue mot nord øst og lite vindu mot øst. Råte oppdaget i lite vindu mot øst. Dette er byttet. Det er også iverksatt tiltak for de andre vinduene, se utfyllende nedenfor.

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2021

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

Side 2



4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Beslag på gesims satt på, for å oppnå lufting bak kledning. Dette ble påpekt av takstmann i 2020.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Åden Ravndal

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2022

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Store vinduer mot øst er påsatt klemplister i aluminium. Utført av Ådne Ravndal i 2022.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ådne Ravndal

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2020

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Anticimex gjorde fuktmålinger 02.10.2020. Det ble observert fuktskader i vinduskarmer i stue og kjøkken mot vest. Ingen tegn til utilsiktet fukt inni vegg.

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Anticimex

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2

Årstall

2020

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Selvgjort - 2020: Vindu i stue mot vest er tettet med byggfug. Klemplister i aluminium satt på. Innvendige foringer i furu byttet. 2020:Vindu i vest på kjøkken er byttet til foring i furu

4.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.5.2

Årstall

2023



4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Selvgjort - Lite vindu i øst i tredje etasje byttet etter synlig råte i vindu.

4.6.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.6.2

Årstall

2026

4.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.6.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

7 stk. vinduer byttet, grunnet råte. Alle til NorDan. 4 stk. i øverste etasje. 1 på bad. 2 nye på hvert sitt soverom over hverandre.

4.6.5

Hvilket firma utførte jobben?

Svela Byggtjenester AS

4.6.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2026

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Grunnmursplast festet til vegg nordside. Gravet opp ned til gammel plast. Lagt på ny helt opp til kledning på sorside.

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

54

ROGNEBAKKEN 4

PROAKTIV.NO

55



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

Byttet til LED-dimmer på kinorom

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sola Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2023

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

10.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Selvgjort- Byttet dimmer i yttergang. Generelt bytte av taklamper / armaturer i garasje.

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2022

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

10.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Koblet til selvtrukne ledninger til koblingsboks og solskjerming i vest.

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid



Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Waterguard installert på inntak, vaskerom 1. etg.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sig Halvorsen AS

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

Viftemotorer royk nærmest samtidig. Begge byttet i 2022.
Viftemotor for utkast av luft byttet igjen sent 2025. Garantisak.

Selvgjort-
2025: Fleksibelt ledd satt på for utkast, som har redusert støy mot nabo.
Deksel foran inntak / utkast spraylakkert.
2023: Malt inne i enheten med Bengalakk for å hindre rust.

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

2022

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rensing av ventilasjonen. Skifte av motorer og diverse feilsøk.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gjelsten Totalservice AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid



16.2.2

Årstall
2025

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
2020-2025:Service og vedlikeholdsplan fulgt på AC

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
AC Senteret Stavanger

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

16.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.3.2

Årstall
2025

16.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

16.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Selvgjort - Motor og viftertrommel byttet på innedel varmepumpe (Mitsubishi) i tredje etasje.

16.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.4.2

Årstall
2020

16.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet temperatursensor i ventilasjonsenhet.

16.4.5

Hvilket firma utførte jobben?
Gjelsten Totalservice AS

16.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

16.5.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.5.2

Årstall
2020

16.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny ventilatorhette samt isolering mellom rør og vegg. Ny koketopp på kjøkken. Ny benkeplate på øy.

16.5.5

Hvilket firma utførte jobben?
HTH

16.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei



Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Råte påvist i vinduer, med referanse til Tilstandsrapport og selvutført arbeide.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Byttet lite vindu mot øst i stue.
Byttet dimmere i hovedentré.

32

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Selvgjort-
2021 / 2022 / 2024 / 2025: Vasket fasade. Malt fasade 2 ganger. Malt vinduskarmer.
2022: Klemliester i aluminium byttet på gjesterom. Selve glasset byttet på det minste vinduet.

Motor for solskjerming på stort vindu i øst røyk på grunn av vanninntrengning (regn). Resten av skjermingen er beholdt, demontert.
Ledninger trukket fra koblingsboks til de respektive solskjermingene i vest og øst.
2023: Satt opp spilevegg.
2023: Tilbakeslagsventil byttet i oppvaskmaskin
2024: Pergola satt opp 3. etasje (ikke søknadspliktig). Nabo i øst forespurt før start.
2024: Byttet termostat dusj i andre etasje
2024: Satt opp lysarmatur i garasje
2025: Motor og vifetrommel byttet på innedel varmepumpe (Mitsubishi).
2025: Varmeelement skiftet i stekeovn.
2025: Vegger og tak malt + trappeoppgang.

Periodevis rens av alle avløpsrør.

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 73000377

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kathrine Dysvik	2026-06-30	Ola Brun	2026-06-30
Identification		Identification	
 Kathrine Dysvik		 Ola Brun	



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

60

ROGNEBAKKEN 4

Side 9

PROAKTIV.NO

61

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rognebakken 4, 4051 SOLA

 gnr. 32, bnr. 1033

 SOLA kommune



Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 20484-2806

Referansenummer: DM9207

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen





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

62

ROGNEBAKKEN 4

Rogatakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 2 av 25

PROAKTIV.NO

63

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
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, annek, 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 3 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 4 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2010 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 flat, i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom, 4 soverom og bod/garasje. Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand. Registrerte tilstandsmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

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

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via gasspeis, strøm og varmepumper.

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

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har papptekking fra byggeår som taktekking. Tilstandsgraden er satt ut fra alderen.

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

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

Boligens takform er flat, og er bygget opp av sperr og dragere. Konstruksjonen er isolert ned mot boligen. Det er utvendig lufting via beslag.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2009. 1 vindu i 2. etasje er fra 2023, og har 3-lags glass. Her er også et vindu fra 2016, med 2-lags glass. Boligen har 7 vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2026.

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass. Dørene er fra 2009. Terrassedøren i 2. etasje er fra 2016. Hoveddøren har kodelås montert.

Det er en takterrasse over garasjen, med utgang fra stuen i 2. etasje, på 30m². Terrassen er bygget av tre, og har terrassebord som gulv. Denne er snødekket på befaringsdagen.

Rekkverket er av tre, og har en høyde på 100 cm.

Det er en treplatting på nedsiden av boligen, på 34m²

Det er en utvendig steintrapp på siden av boligen.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig har boligen noe forskjellige overflater: Det er parkett på gulvene, malt gips på veggene og i taket. Bi-inngangen i 1. etasje har flis på gulvet. Soverom 2 i 1. etasje har vegg-vegg-teppe. Det er listefri utførelse mellom vegg/tak. Gulvet i 2. etasje er av nyere dato.

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

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

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Badet har flis på veggene og malt gips i taket. Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad kjeller: Badet har våtromssystem og flis på veggene. I taket er det malt gips. Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegger. Det er også et frittstående badekar. Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Vaskerom kjeller: Vaskerommet har våtromssystem på veggene og malt gips i taket. Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.

Vaskerommet har en utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og en varmtvannsbereder. Fordelerskap til vannrør samt sikringsskap er også plassert her. Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH. Det er hvite, slette høyglansfronter. Benkeplaten er av laminat. Den ene benkeplaten er fra 2020. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

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

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrommet er fra byggeår. Det er flis på gulvet. Det er malt gips med tapet på veggene og malt gips i taket. Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett. Det er et avtrekk i taket samt luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør som vannrør. Røropplegget er fra byggeår. Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på vaskerommet i kjelleren. Det er også et fordelerskap på omkleddingsrommet i 1. etasje.

Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom. Anlegget er plassert på bi-inngangen i 1. etasje.

Boligen har en varmepumpe på gang/stue i kjelleren. Varmepumpen er fra 2019. Det er også en varmepumpe på stuen i 2. etasje, fra 2015. Eier har byttet motor/viftetrommel i høst/vinter. Det er en gasspeis i stuen i 2. etasje.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter. Berederen er fra 2009-2010, og er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet i kjelleren.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er flatt terreng på oppsiden og nedsiden av boligen. Det er fall langs begge sidene av boligen.

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

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 6 av 25

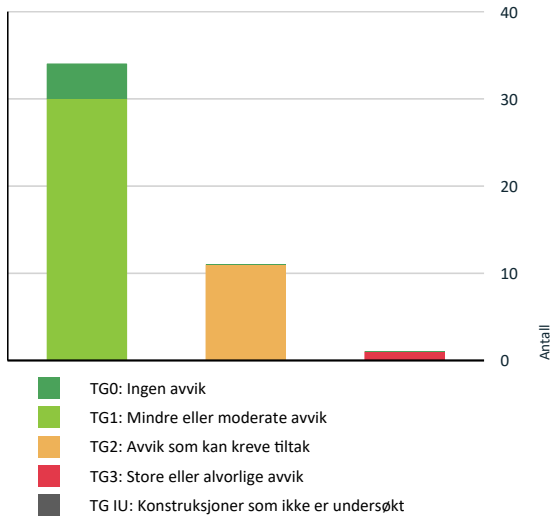
Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



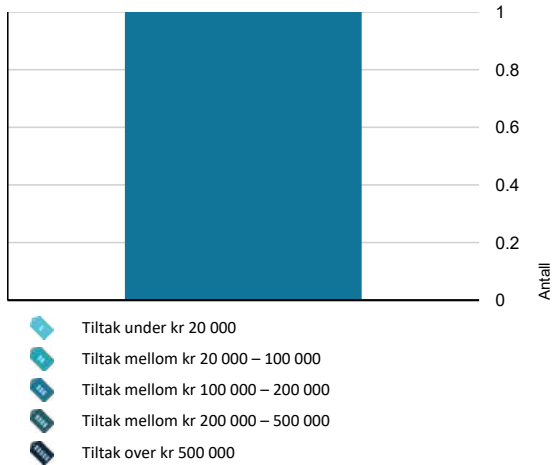
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
TG 3	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
TG 2	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
TG 2	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TG 2	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2	Gå til side
TG 2	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG 2	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TG 2	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG 2	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
TG 2	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG 2	Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TG 2	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 7 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2010

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har papptekking fra byggeår som taktekking.
Tilstandsgraden er satt ut fra alderen.

Nedløp og beslag

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er flat, og er bygget opp av sperr og dragere.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.
Det er utvendig lufting via beslag.

Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2009.
1 vindu i 2. etasje er fra 2023, og har 3-lags glass. Her er også et vindu fra 2016, med 2-lags glass.

Vinduer - 2

Boligen har 7 vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2026.

Dører

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 8 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA Gnr 32 - Bnr 1033 1124 SOLA	Rogatakt AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKT
Tilstandsrapport		
Dørene er fra 2009. Terrassedøren i 2. etasje er fra 2016. Hoveddøren har kodelås montert.		
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Det er en takterrasse over garasjen, med utgang fra stuen i 2. etasje, på 30m2. Terrassen er bygget av tre, og har terrassebord som gulv. Denne er snødekket på befaringsdagen. Rekkverket er av tre, og har en høyde på 100 cm.		
Det er en treplating på nedsiden av boligen, på 34m2		
TG 2 Utvendige trapper		
Det er en utvendig steintrapp på siden av boligen.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik:		
Det mangler håndløper på husveggen i trappeløpet, iht. krav fra byggeår.		
Konsekvens/tiltak • Tiltak:		
For å lukke avviket, må det etableres håndløper - for økt sikkerhet i trappen.		
INNSENDIG		
TG 1 Overflater		
Innwendig har boligen noe forskjellige overflater: Det er parkett på gulvene, malt gips på veggene og i taket. Bi-inngangen i 1. etasje har flis på gulvet. Soverom 2 i 1. etasje har vegg-vegg-teppe. Det er listefri utførelse mellom vegg/tak. Gulvet i 2. etasje er av nyere dato.		
TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn		
Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår. Kjelleren har støpt plate på grunnen.		
De største høydeavvikene som er registrert, er på: 1. etasje: 1,7 cm. Det er målt på soverommene. 2. etasje: 1 cm. Kjeller: 8 mm. Det er målt på gangen og soverom 1.		
Vurdering av avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.		
Konsekvens/tiltak • For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.		
Gulv kan rettes av ved behov/ønske.		
TG 1 Rom Under Terreng		
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'		
Deler av kjelleren er under terreng. Dette gjelder kinorum, vaskerom, gangene, bod og bad.		
Oppdragsnr.: 20484-2806	Befaringsdato: 07.01.2026	Side: 9 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA Gnr 32 - Bnr 1033 1124 SOLA	Rogatakt AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKT
Tilstandsrapport		
Etasjen er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tatt hull fra gang 2 og ut mot terreng. Her er det registrert 13-14 vekt%, som defineres som tørt treverk.		
		
TG 1 Innvendige trapper		
Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har lukkede trinn. Det er montert rekkverk og håndløper.		
TG 1 Innvendige dører		
Innwendig har boligen malte glatte dører. Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.		
VÅTROM		
1. ETASJE > BAD		
Generell		
Våtrommet er fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.		
1. ETASJE > BAD		
TG 1 Overflater vegger og himling		
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.		
1. ETASJE > BAD		
TG 2 Overflater vegger og himling - 2		
Vurdering av avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.		
Vinduet er i våtsonen til dusjen.		
Konsekvens/tiltak • Andre tiltak:		
Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.		
Oppdragsnr.: 20484-2806	Befaringsdato: 07.01.2026	Side: 10 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 3 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Store deler av gulvet utenfor dusjsonen har fall mot døren.
Det er 6-7 mm fall fra dusjkanten og mot døren. Dette er det laveste punktet utenfor dusjsonen.
Det er lite fall på gulvet i dusjsonen.
Det er bom i flere flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et purussluk i dusjsonen, samt et sluk under baderomsmøbelet.
Det er synlig membran klemt i sluket under baderomsmøbelet, via klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 11 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegger.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.



KJELLER > BAD

Generell

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 12 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har våtromssystem og flis på veggene. I taket er det malt gips.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot dusjsonen.
Lokalt i dusjsonen er det 7 mm fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



KJELLER > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegger. Det er også et frittstående badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste-

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 13 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJELLER > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra boden og inn mot badekaret.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegger.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har våtromssystem på veggene og malt gips i taket.

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

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

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 14 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

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

Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har en utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og en varmtvannsbereider.
Fordelerskap til vannrør samt sikringskap er også plassert her.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gang 2 og inn mot vaskemaskinen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 15 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av laminat. Den ene benkeplaten er fra 2020.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet.
Det er malt gips med tapet på veggene og malt gips i taket.
Rommet har en vegghengt vask og et vegghengt toalett.
Det er et avtrekk i taket samt luftespalte i døren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.
Det anbefales også at det monteres en waterguard på toalettrommet. Dette vil automatisk stenge av vannet dersom det er vannsøl eller en vannlekkasje på toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på vaskerommet i kjelleren.
Det er også et fordelerskap på omkleddingsrommet i 1. etasje.



Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 16 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Ventilasjon

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på bi-inngangen i 1. etasje.

Varmesentral

Boligen har en varmepumpe på gang/stue i kjelleren.
Varmepumpen er fra 2019.

Det er en gasspeis i stuen i 2. etasje.

Varmesentral - 2

Det er en varmepumpe på stuen i 2. etasje.
Varmepumpen er fra 2015.
Eier har byttet motor/viftetrommel i høst/vinter.

Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2009-2010, og er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrivirksomhet, 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 elektrivirksomhet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet i kjelleren.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 17 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget. Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst. Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er: Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon og at anlegget er 16 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 18 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur av stedsøpøt betong fra byggeår.

1 TG 2 Terrengforhold

Det er flatt terreng på oppsiden og nedsiden av boligen.
Det er fall langs begge sidene av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

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

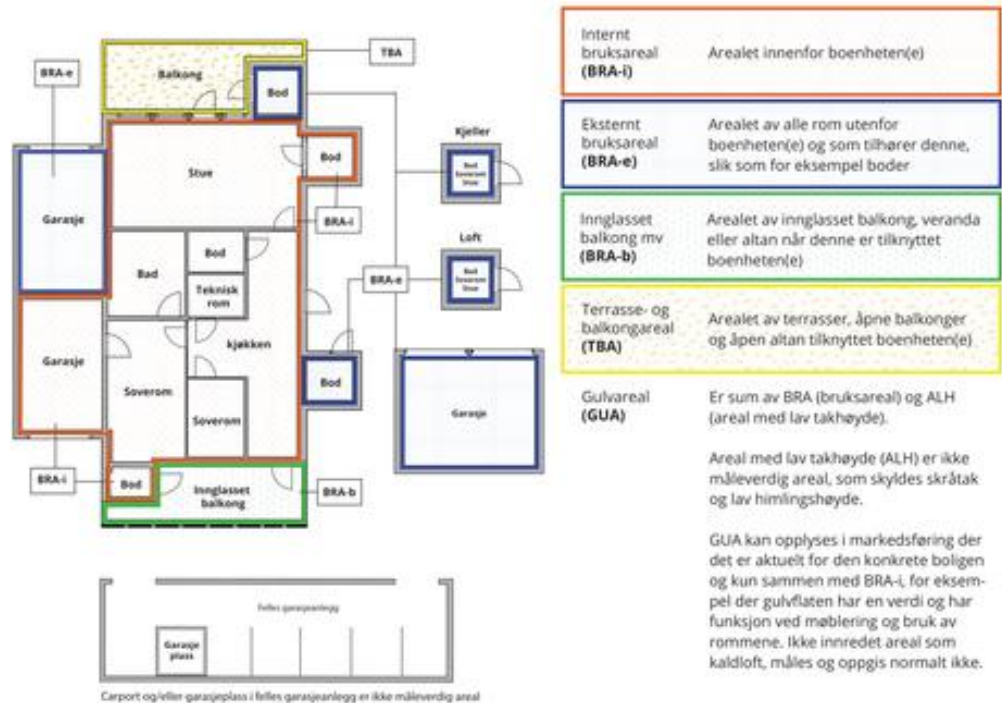
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	95			95	
2. etasje	70			70	30
Kjeller	85			85	34
SUM	250				64
SUM BRA	250				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, gang 2, garasje, soverom, soverom 2, bad, omkleddningsrom, toalettrom		
2. etasje	Stue/kjøkken		
Kjeller	Gang/stue, bod, bad, soverom, vaskerom, soverom 2, gang 2, medierom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.



Ja



Nei

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Aleksander Vågen	Takstingenør
	Ola Brun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	1033		0	279.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rognebakken 4

Hjemmelshaver

Dysvik Kathrine, Brun Ola

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0368, og er regulert til boliger.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger noen bestemmelser på tomten vedrørende ledninger/kabler.

Det foreligger en bestemmelse om pliktig medlemskap i velforening.

Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 21 av 25

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 22 av 25

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkестyr som fuktdikator eller visuelle observasjoner.

Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr 32 - Bnr 1033
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2806

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 25 av 25

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

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



Rognebakken 4, 4051 SOLA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedus hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedus eller allerede har sparedus kan du ta tiden på fylling av ei vaskesett nye spareduser har et forbruk på kun 9 liter per minut. Ta dusj i stedet for karbad.Shift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsbereiden har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Unnýt dagslys. Bruk sparepærer, spesielt til utlys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

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 skulle de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbyrter (kollingsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Sett til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsværer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer desuden 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 bevegelsesensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhandsinnstilt tid. For snørsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ft. lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snørsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt dvs. når det regnettes nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Reduser innetemperaturen

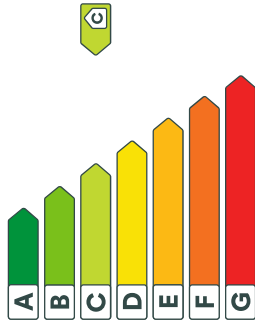
Ha en moderat innetemperatur for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmefikler, jo flere gleder – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgn. Monter tinningsdeler rundt trekkfulle vinduer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



Energiattest



Adresse	Rognebakken 4, 4051 SOLA
Dato for energimåling	09.01.2026
Merkenummer	Energiattest-2026-244898
Byggeår	2010
Guldnnummer	300014104
Bruksnummer	1033
Seksjonsnummer	H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori	Bygningsstype
Småhus	Enebolig
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
251 m²	251 m²
Ventilasjonstype	Balansert ventilasjon

Energi

Beregnet varmt levert energi i normalt klima *	121,05 kWh/m² per år
Energiarakter	C
Beregnet levert energi i lokal klima	112,33 kWh/m² per år

* Beregnet varmt levert energi i normalt klima er et nøkkel for å vurdere en bygninga energileffektivitet, der ikke energibæren (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Energiarakteren

Energiarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energiarakteren.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

[illegible]

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Ext. elre elektriske varmeovner uden termostat skiftes til med nye termostater regulerede ovner med tidsstyring, eller det eftermonteres termostat / spærplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes til bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsindstillinger i enkelte rum i boligen styres fra en central enhed.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Før evt. eldre gulvarme/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 bolgen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt. 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Grunnkart

Adresse: Rognebakken 4, 4051 SOLA

Gnr/Bnr: 32/1033/0/0

Dato: 2026-01-12

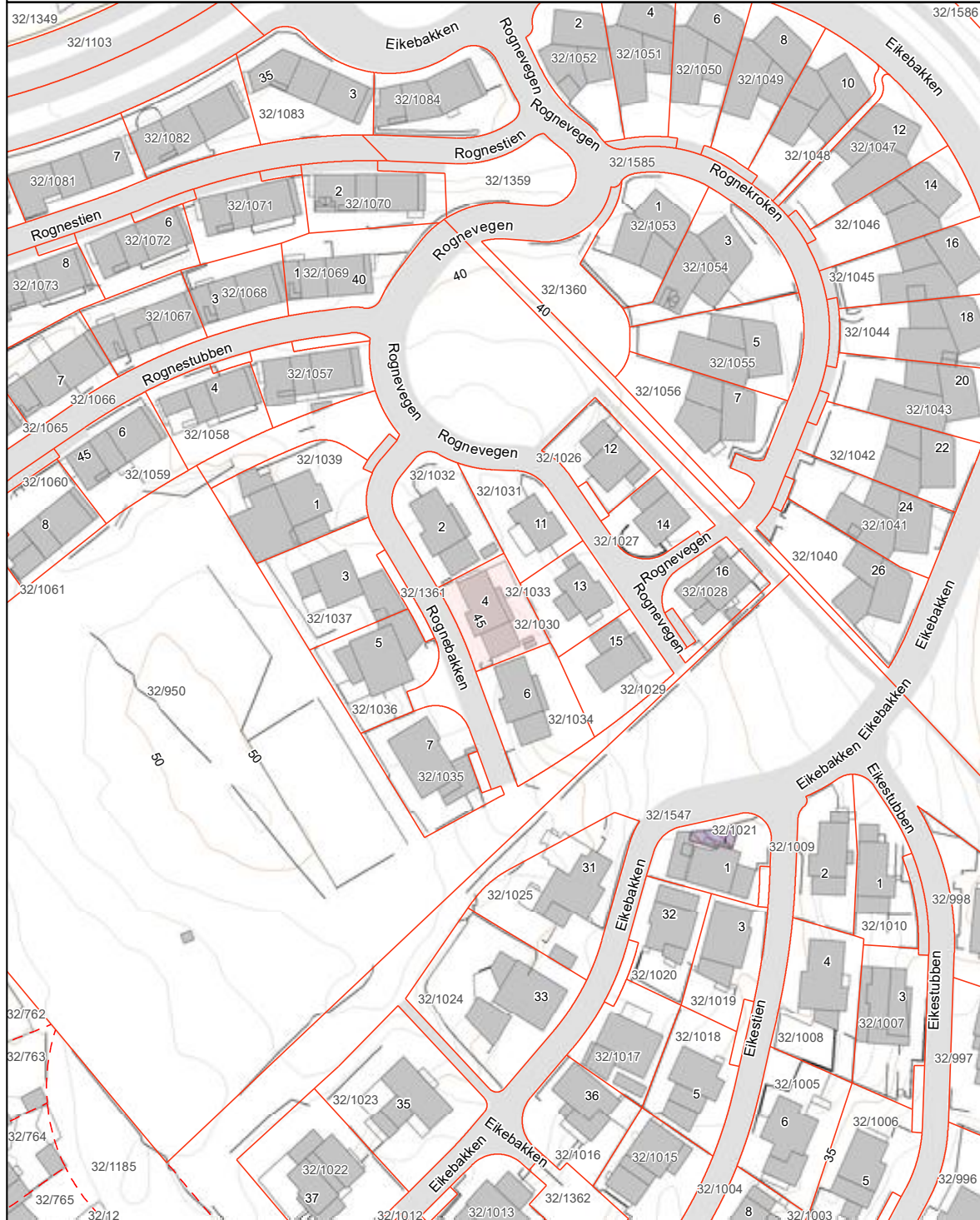
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

**Sola
kommune**





Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Rognebakken 4, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/1033/0/0
Dato: 2026-01-12 Planident: 0368
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttreddselsdato: 15.6.2006

**Sola
kommune**



Tegnforklaring reguleringsplan

Controlflager	K4
- rødt/flager	W
Control/indikator	K4
Control/enestilling	WT
oggt. betyngelse og selektionsformål	
ombliert med andre angitte hovedformål	
1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (overført)	
og	
gjør seg	
ortau	
og	
ledetun	
Sang-lykkeveg	
Sangveg/jangareal/gigale	
kykaleanlegg	
innen veggrunn - tekniske anlegg	
innen veggrunn - grenseal	
lane (nærmere angitt baneformål)	
rase for jumbane	
rase for spørveg/forstadsbane	
rase for tubane	
lesjons-terminabbygg	
lekkeplass/plattform	
eskur/plattformtak	
tekniske byggkonstruksjoner	
innen banegrunn - tekniske anlegg	
innen banegrunn - grenseal	
utflavn	
utflavn - landings-taxebane	
utflavn - terminabbygg	
utflavn - hangar/administrasjonsbygg	
landingsplass for helikopter o.a.	
flavn	
sal	
flavnerterminaler	
flavnerlager	
kolo	
flavngjensanstasjon	
fordrett for sykkel	
elektrisknett	

Tegnförklaring reguleringsplan

Symbol	Arealformål	1. Bebyggelse og anlæg
		Bebyggelse og anlæg
		Bebyggelse
		Bebyggelse-fritliggende
		Bebyggelse-fritliggende
		Bebyggelse-konsentreret
		Bebyggelse-konsentreret
		Bebyggelse-blokkebyggeri
		Gaardsanlæg til bolig-/fritidsbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Fritidsbebyggelse-fritliggende
		Fritidsbebyggelse-konsentreret
		Fritidsbebyggelse-blokk
		Kolonihave
		Sportsanlæg
		Sportsanlæg
		Forretning
		Offentlig eller privat tjenesteydelse
		Barnehave
		Undervisning
		Helse-omsorgsinstitution
		Kulturanlæg
		Forsamlingslokale for religionsudøvelse
		Administrationsbygning
		Annen offentlig eller privat tjenesteydelse
		Fritids- og turistformål
		Udletelse
		Forsamlingspark eller temapark
		Camperplads
		Lejrplads
		Rastfortøjning
		Stenbrud og masselukk
		Næringsbebyggelse
		Kontor
		Hoteleventualitet
		Bevægtning
		Industri
		Lager
		Reinstitutionsvejervej
		Annen næring
		Driftsanlæg
		Skuleanlæg

**Sola
kommune**

[illegible]

3 Tegnforklaring reguleringsplan

Punktsymbol	
RøpulsdiskPunkt	
Vegstengning/fysiske klærspærre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Bukar	
Tunneleisning	
Elisiterende tre som skal bevaras	
Regulert nytt tre	
Regulert mønsterring	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsværet	
Forsværet	
Ulke typer militære formål	
Skytefelt/øvelingsområde	
Føring/inglet	
Kombinerede militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	
5. Landbruks-, natur og friluftsområder	
Landbruksformål (LNR)	
LNR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og reindrift og gardsalkryttet næring/aviskonnet basert på gardens ressursformål	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Park/yrlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftformål	
LNR-areal for spredt bolig-, frilufs- eller næring/bebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt frilufsbebyggelse	
Spredt næring/bebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Savilleg landkapsphenyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Ferdiesel	
Ankeringsområde	
Oppslagsområde	
Rigningsområde	
Fartid	
Hoved- og biled	
Havnesområde i sjø	

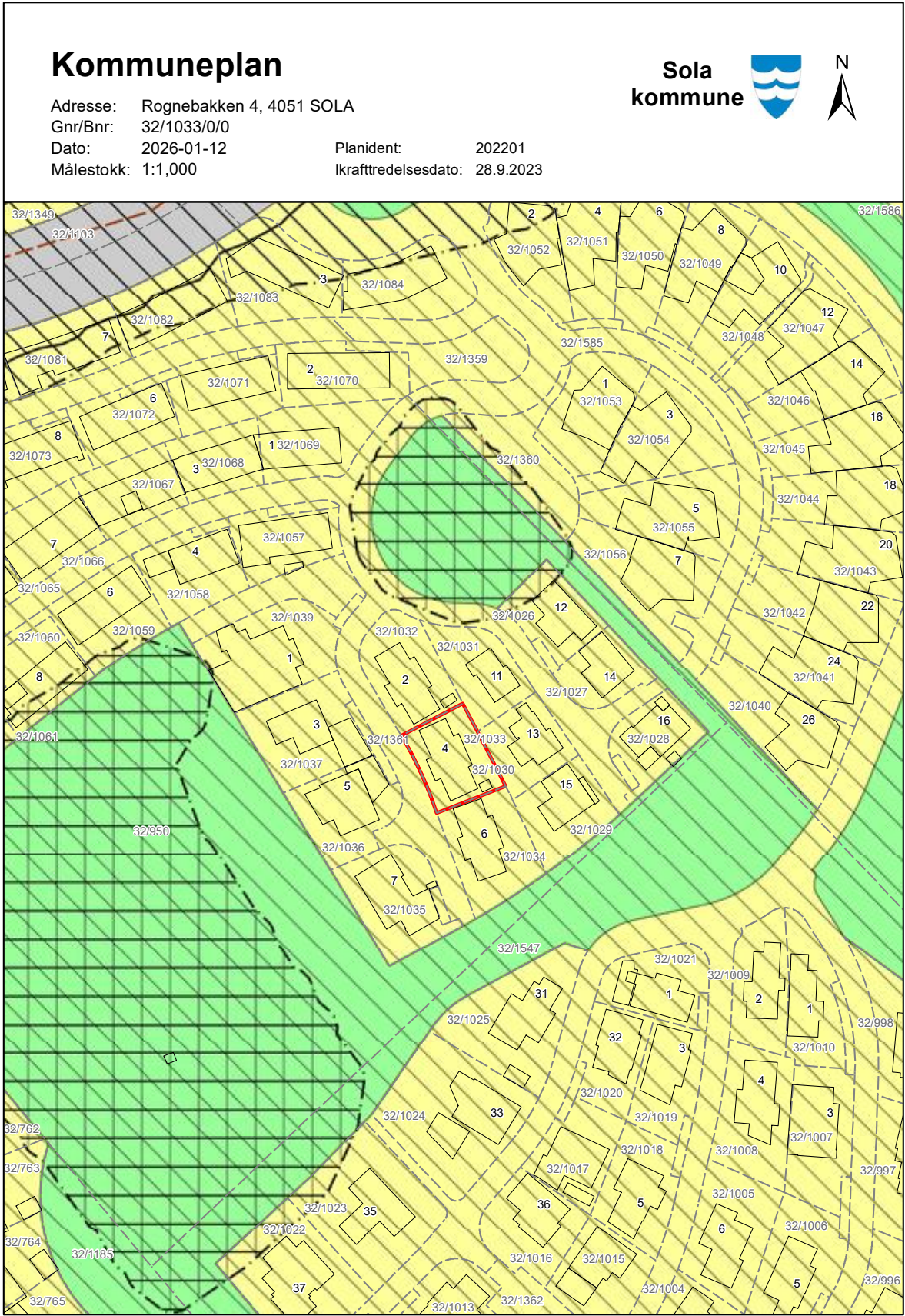
Sola
kommune

Stråbæhvorn			
Bøylehvorn			
Flæke			
Fækerområde			
Læsestillesplasser			
Gytedett eller oppvekstområde for yngel			
Akselkultur			
Akselkulturareal i sjø og vassdrag			
Akselkulturareal i sjø og vassdrag med tilhørende landareal			
Fangstbasert levendeagning			
Driftøvern			
Naturområde			
Naturområde i sjø og vassdrag			
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandene			
Fritidsområde			
Fritidsområde i sjø og vassdrag			
Fritidsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandene			
Idrett og vassersport			
Baderområde			
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandene			
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandene kombinert med andre angitte hovedformål			

Hensynsramsoner	Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone		H330_1
RpSlirringSone		
RpSløySone		H300_1
RpInfrastrukturSone		
RpGlennomferingssone		
RpAvgittHensynSone		H570_2
RpBåndleggingsSone		H120_2
RpDetaleringSone		(PlanId)

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

[illegible]



Frilandsområde	
Park	
Overvannssilak	
Kombinerte grønnestrukturformål	
4. Forsvar	
Forsvar	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/veivingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militære formål	
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendig bruk for landbruk og reindrift, og gardskystet og reindriftsareal basert på gardsens ressurssituasjon	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
6. Bruk og vøm av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	
Brakk og vassdrag og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankeringsområde	
Opplysningsområde	
Riggområde	
Fartel	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Flåte	
Alvakt	
Drillevann	
Naturområde	
Friluftsområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	

1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumformål		
Kjøpesenter		
Foretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Relatert til utbygging		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Utsoppområde		
Gav og utelund		
Kombinert bebyggelse og anleggformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (egen)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivveipunkt		
Parkerings		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
3. Grønnstruktur		
Bilgrønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

2 Tegnforklaring kommuneplan

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter			
Flater	Flatesignatur	Flatesignatur	Flatesignatur
KpFareSone			
KpSikringSone			
KpStøySone			
KpInfrastrukturSone			
KpGjennomføringSone			
KpAngittHensynSone			
KpBåndleggingSone (Areal 1 og 2)			
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)			
Linjesymbol			
Nåværende			
Fremtidig			
KpSamferdselsLinje			
Flernivå			
Hovedveg			
Samleveg			
Adkomstveg			
Gang/sykkelveg			
Gangveg			
Turseguldrag			
Stikkvei			
Jernbane			
Sporveg			
Taubeane			
Kollektivtrasé			
Spårbane			
KpJuridiskLinje			
Bilveg			
Ferdselsgrense			
Ferdselsgrense i sjø			
Ferdselsgrense			
Strandlinje i sjø			
Strandlinje i vassdrag			
Midlinje i vassdrag			
KpInfrastrukturLinje			
Vann			
Avløp			
Krafledning			
Overvannstrase			
Punktsymbol			
KpSamferdselsPunkt			
Vegkryss			
Kollektivknutepunkt			

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 15.06.2006 Dato for siste endring: 03.10.2011
-------------------	--

§ 2.5 Felt B4

§ 2.5.1 Bebyggelse

Feltet skal bebygges med 33 bolighus med mulighet for en mindre boenhet per hus, f.eks utleiehybel, dvs. 66 mulige boenheter til sammen. Bebyggelsen kan bygges med maksimalt 3 etasjer og maksimal TU = 68%. Ingen bolig skal overskride 300 ffr2 BRA. Maksimale høyder er angitt på reguleringsplanen. Bebyggelsen skal legges så lavt som mulig i terrenget og høye forstøtningsmurer skal unngås. Hver boenhet skal ha utsikt fra hovedrom. Husene skal fortrinnsvis formes som vinkel eller med rektangulær hovedform og koples sammen slik at de danner skjermede uterom. Det kan bygges helt ut til nabogrensen såfremt brannkrav ivaretas.

Overflater skal være i naturfarger slik at husene gir mest mulig inn i landskapet. Tak skal være tilnærmet flate. Det er angitt maksimalt tillatte høyde for bebyggelsen på reguleringsplanen.

§ 2.5.2 Utearealer

Alle hus skal ha sør- eller vestvendte private uterom. Mest mulig av eksisterende vegetasjon og landskap skal beholdes i private hager. Tomtene skal i størst mulig grad beholde naturlige terrenghøyder og ikke planeres ut.

§ 2.6 Felt B5

Området skal bebygges med 28 boliger med inntil 2 etasjer og med maksimal TU = 45 %. Feltet skal bebygges så lavt som mulig for å ivareta utsiktsforholdene for de bakenforliggende boligene og friområder. Bebyggelsen skal muliggjøre sikt og gangforbindelser mellom F5 og F2. Minst 70 meter målt i feltets lengderetning (fra øst til vest) skal være siktsoner med en maksimal bygningshøyde på kote 33. Husene kan koples sammen og bygges helt ut til nabogrensen så lenge brannkrav ivaretas, slik at de kan danne skjermede uterom. Bramhensyn vises/beskrives i bebyggelsesplan.

§ 2.7 Felt B6

Feltet skal utbygges med maksimalt 50 boliger i inntil 3 etasjer og med maksimal TU = 62 %. Bebyggelsen skal danne en rygg mot vegen og plasseres slik i terrenget at bakerste rekke ser over den fremste. Private hager skal henvende seg mot F5. Det skal være åpning i bebyggelsen i grense mellom B6 og B7.

§ 2.8 Felt B7

Feltet skal utbygges med maksimalt 65 boliger eller leilighetsbygg i inntil 4 etasjer og plasseres slik i terrenget at bakerste rekke ser over den fremste. Maksimal TU = 80 %. Bebyggelse skal i sin utforming tilpasses og forholde seg til fjelknausen. Det skal være åpning i bebyggelsen i grense mellom B6 og B7.

§ 2.9 Felt B8

Området skal bebygges med maks. 65 boliger i inntil 5 etasjer og med maksimal TU = 100 %. Bebyggelsen skal danne en rygg mot vegen, forsterke hjørnesituasjonen og trappes ned mot fellesareal F4. Det skal anlegges et sydvestvendt felles lekareal på tomten som grenser mot F4. Parkering skal integreres i bygget.

Side 6 av 10

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 15.06.2006 Dato for siste endring: 03.10.2011
-------------------	--

eksisterende gjelder.

Port i carport kan etableres iht. illustrasjonsplan/oversiktsplan og beskrivelse av tiltak utarbeidet av arkitekten Helen & Hard. Farge på porten skal være lik fasadefargen på husene.

§ 2.2.2 Utearealer

Mest mulig av eksisterende vegetasjon og landskap skal beholdes i private hager.

§ 2.2.3 Parkering og adkomst

Parkering skal i størst mulig grad skje i garasje i underetasjen eller som en integrert del av bygningsvolumet.

§ 2.3 Felt B2

§ 2.3.1 Bebyggelse

Feltet skal utformes med 17 bolighus med mulighet for en mindre boenhet per hus, f.eks utleiehybel, dvs. 34 mulige boenheter til sammen. Bebyggelsen skal ha maksimalt 3 etasjer og maksimal TU = 95 %. Husene skal ha en samstemt utforming og danne en visuelt sammenhengende struktur. Fasadene skal ligge i samme flukt og danne en buet form sammen. Det er angitt maksimalt tillatte høyde for bebyggelsen på reguleringsplanen.

§ 2.3.2 Utearealer

Det skal legges stor vekt på en kvalitetsmessig opparbeidelse av hager. Innhegning/avgrensning mellom hagene skal utformes med vegetasjon eller unngås. Det tillates oppsatt skjermvegger i forlengelse av husvegg i en lengde på maksimalt 3,0 meter. Skjermvegg kan være maksimalt 2,0 meter høy. Det skal benyttes samme løsning for skjermvegg for hele husrekken.

§ 2.3.3 Parkering og adkomst

Parkering skal skje i underetasje. To og to boliger har felles innkjørsel. Vedlikehold av innkjørsel deles likt mellom husene.

Det skal sikres friskitt i avkjørsel på hver tomt mot Veg 1 og Veg 6 i en sone målt 6,5 meter fra senterlinje veg inn i avkjørsel og 25 meter langs senterlinje veg i begge retninger. I definerte friskitsoner skal det være friskitt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 2.4 Felt B3

§ 2.4.1 Bebyggelse

Feltet skal utbygges med maksimalt 13 punkthus i inntil 3 etasjer med individuell utforming, og med maksimal TU = 80 %. Det skal legges stor vekt på kvalitetsfull design og arkitektur pga. den eksponerte beliggenheten. Det er angitt maksimalt tillatte høyde for bebyggelsen på reguleringsplanen.

§ 2.4.2 Utearealer

Det skal legges stor vekt på en kvalitetsmessig opparbeidelse av hager. Innhegning/avgrensning mellom hagene skal utformes med vegetasjon eller unngås.

Side 5 av 10

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 15.06.2006 Dato for siste endring: 03.10.2011
-------------------	--

§ 2.5 Felt B4

§ 2.5.1 Bebyggelse

Feltet skal bebygges med 33 bolighus med mulighet for en mindre boenhet per hus, f.eks utleiehybel, dvs. 66 mulige boenheter til sammen. Bebyggelsen kan bygges med maksimalt 3 etasjer og maksimal TU = 68%. Ingen bolig skal overskride 300 ffr2 BRA. Maksimale høyder er angitt på reguleringsplanen. Bebyggelsen skal legges så lavt som mulig i terrenget og høye forstøtningsmurer skal unngås. Hver boenhet skal ha utsikt fra hovedrom. Husene skal fortrinnsvis formes som vinkel eller med rektangulær hovedform og koples sammen slik at de danner skjermede uterom. Det kan bygges helt ut til nabogrensen såfremt brannkrav ivaretas.

Overflater skal være i naturfarger slik at husene gir mest mulig inn i landskapet. Tak skal være tilnærmet flate. Det er angitt maksimalt tillatte høyde for bebyggelsen på reguleringsplanen.

§ 2.5.2 Utearealer

Alle hus skal ha sør- eller vestvendte private uterom. Mest mulig av eksisterende vegetasjon og landskap skal beholdes i private hager. Tomtene skal i størst mulig grad beholde naturlige terrenghøyder og ikke planeres ut.

§ 2.6 Felt B5

Området skal bebygges med 28 boliger med inntil 2 etasjer og med maksimal TU = 45 %. Feltet skal bebygges så lavt som mulig for å ivareta utsiktsforholdene for de bakenforliggende boligene og friområder. Bebyggelsen skal muliggjøre sikt og gangforbindelser mellom F5 og F2. Minst 70 meter målt i feltets lengderetning (fra øst til vest) skal være siktsoner med en maksimal bygningshøyde på kote 33. Husene kan koples sammen og bygges helt ut til nabogrensen så lenge brannkrav ivaretas, slik at de kan danne skjermede uterom. Bramhensyn vises/beskrives i bebyggelsesplan.

§ 2.7 Felt B6

Feltet skal utbygges med maksimalt 50 boliger i inntil 3 etasjer og med maksimal TU = 62 %. Bebyggelsen skal danne en rygg mot vegen og plasseres slik i terrenget at bakerste rekke ser over den fremste. Private hager skal henvende seg mot F5. Det skal være åpning i bebyggelsen i grense mellom B6 og B7.

§ 2.8 Felt B7

Feltet skal utbygges med maksimalt 65 boliger eller leilighetsbygg i inntil 4 etasjer og plasseres slik i terrenget at bakerste rekke ser over den fremste. Maksimal TU = 80 %. Bebyggelse skal i sin utforming tilpasses og forholde seg til fjelknausen. Det skal være åpning i bebyggelsen i grense mellom B6 og B7.

§ 2.9 Felt B8

Området skal bebygges med maks. 65 boliger i inntil 5 etasjer og med maksimal TU = 100 %. Bebyggelsen skal danne en rygg mot vegen, forsterke hjørnesituasjonen og trappes ned mot fellesareal F4. Det skal anlegges et sydvestvendt felles lekareal på tomten som grenser mot F4. Parkering skal integreres i bygget.

Side 6 av 10

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 15.06.2006 Dato for siste endring: 03.10.2011
-------------------	--

Parkering skal skje på felles p-plass som skal være godt integrert i landskap og i forhold til bebyggelsen. Det skal tilstribes en trygg og trafikksikker trafikkløsning der rygging unngås for korttidsplassene.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Det skal utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveger, gang- og sykkelveger og annen vegrunn, som legges fram for offentlig godkjenning i forbindelse med byggesøknad. Opparbeidelse skal skje i henhold til kommunaltekniske normer. Det skal etableres fartsreducerende tiltak. Fartsreducerende og miljømessige tiltak (variasjon i gatebelygning, fornying, innsnævring og/eller planting av tre) kan tillates, etter detalplan godkjent av kommunen. Gang- og sykkelveger i friområdene skal ha bredde på maksimalt 2,5 meter og i størst mulig grad være utformet med maksimalt fall 1:20.

§ 6 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§ 6.1 Fellesbestemmelser for F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8 og F9

Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av friområdene som skal godkjennes av kommunen. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk. Planen skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer før anleggstart. F2, F3, F6 og F7b skal opparbeides som

kvartalslekeplasser. Eksisterende stengjerder og vegetasjon, eksisterende synlig fjell og andre viktige kulturlandskapselementer skal inkluderes i en helhetlig utforming. Det skal etableres gang-/sykkelveg gjennom grøntdraget. Disse skal utformes med komprimert dekklag av grus som må være kjørbare for rullestolbrukere og biler for nødvendig vedlikehold av ballplass og fordrøyningsbasseng (gjelder ikke en evt. gangbro og/eller sti gjennom myr i område F2). Det tillates midlertidig adkomst til felt B5 gjennom friområde F2 Innenfor friområdene tillates bygg med tilknyting til områdets funksjon. I tillegg tillates mindre tekniske bygg og konstruksjoner. Disse må terrengtilpasses.

§ 6.2 Fordrøyning av overvann

Fordrøyning i F2 og F8 skal planlegges i bebyggelsesplaner. Trær og vegetasjon innenfor naturområdet/myra (område F2) avgrenset av stiplemt linje i reguleringsplanen bør så langt mulig søkes bevart og benyttes til infiltrasjon/ fordrøyning som delvis kan utformes som åpent vann. I dette tilfelle kan inngjerding holdes i vegetasjonsranden/eiendomsgrenser, og gangbro/sti sikres med rekkverk som leder over eventuelle åpne vannflater. Gangbroens/stiens rekkverk kan forbindes med øvrige innhegninger som sikrer gangvegforbindelsene. En evt. dam kan i hovedsak forsynes av regnvann fra de høyreliggende delfeltene. Det må legges stor vekt på en kvalitetsfull opparbeidelse av overgangen mellom vann og land. Nærliggende boenheter skal ha store vinduer og private uterom mot dette naturområdet. Øvrige fordrøyningsbasseng for overvann skal plasseres iht. illustrasjonsplan. Størrelse og form kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av teknisk plan.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

§ 7.1 Område for kommunalteknisk anlegg

Side 8 av 10

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 15.06.2006 Dato for siste ending: 06.01.2012	1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 15.06.2006 Dato for siste ending: 03.10.2011
§ 9 KRAV TIL UTFYLLENDE PLANER § 9.1 Bebyggelsesplaner B1-B4 har detaljert regulering og trenger ikke bebyggelsesplan. BFK1, B5-B12 og A1 er flateregulert, og det skal utarbeides bebyggelsesplaner for alle disse delfeltene. Bebyggelsesplanene skal inneholde og redegjøre for følgende: • Disposering av arealer til private, felles og offentlige bygge-, leke-, fri- og trafikkområder • Bygningers utforming, herunder etasjetall, høyder og materialbruk. Av planen skal bebyggelsens forhold til offentlig rom framgå, og overganger mellom privat og offentlig uterom • Bygningers forhold til eksisterende bebyggelse og terreng • Tomteutnyttelse skal angis for de enkelte byggeområdene • Avkjørsler, adkomstforhold, parkering for bil og sykkel • Sol- og skyggeforhold både for utearealer og bebyggelse, sikotlinjer og støyforhold • Grøntplan som viser uteområdets utforming, terrengbehandling og materialbruk • Tilrettelegging for universell utforming		§ 7.2 Spesialområde bevaring (kulturlandskap) Tiltak i områdene F7 og F9 skal forlegges Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen. Det tillates ikke tiltak som innebærer graving, tildekking, hensetting av objekter eller tiltak som på annen måte kan medføre skjemming eller skade kulturminnene i området. Alminnelig skjøtsel av engmark og vegetasjon er tillatt.	
§ 9.2 Plan for uteområder Sammen med byggesknaeden skal det innsendes plan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng med terrassing, mur, adkomst, parkering, støyskjerming, interne gangveger, arealer for opphold og lek, universell utforming, oppstillingsplasser for avfall, grunnmurs høyder, kantavslutninger, beplantning, belysning, levegger, pergola, etc. Plan for uteområder skal være godkjent før igangsettningstillatelse gis. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til planen før det gis tillatelse til bruk.		§ 7.3-Spesialområde bevaring (naturlandskap) Område F1 skal bevares i sin helhet. Kun tynning og alminnelig skogskjøtsel tillates. Randsone mot boligfelt skal ivaretas ved opparbeidelse av gangveg langs denne.	
		§ 7.4 Frisiktsoner ved veg I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkelstående høystammede trær kan tillates.	
		§ 8 FELLESONMRÅDER § 8.1 Lekearealer Lek 1 tilhører B1 Lek 2 tilhører B2 Lek 3 tilhører B6 Lek 4 tilhører B7 Lek 5 og 6 tilhører B4	



Attestert kopi av dok.nr. 2007/528447/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 12:06

Rid kopi
EDV ARDJEKTEBERG
Statsaut. eiendomsfagler



Doknr: 528447 Tinglyst: 02.07.2007
STATENS KARTVERK

Erklæring

Sola kommune har stedsvarende rett til å ha liggende det offentlige vann- og avløpssystem som eventuelt er anlagt på eiendommen, samt rett til ferdsel for fremtidig inspeksjon, reparasjon/utbedringer og ettersyn av det offentlige vann- og avløpssystemet. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg av noe slag nærmere slike ledninger enn 1,5 m regnet fra ytre kant rør. Dette byggeforbudsfeltet må ikke nyttes slik at vann- og/eller avløpssystem utsettes for skade eller fare for eksempel ved graving. Tilplanting av pryd- og bærbusker, hekker, frukttrær, mindre trær og lignende er tillatt. Det må ikke utenfor byggeforbudsfeltet foretas sprengning eller fjerning av stein, røtter eller lignende på en slik måte at det kan oppstå skade eller fare for vann- og eller avløpssystemet. Slike arbeider kan utføres uten ansvar for grunneieren dersom denne på forhånd varsler avdeling kommunalteknikk og utfører arbeidet etter den anvisning som blir gitt.

Lyse org. nr. 980 335 178, og Sola bredbånd org. nr. 985 617 414 har rett til å legge og ha liggende ledninger, rør, gatebelysning og fordelingsskap på eiendommen.

Eventuelle private stikkledninger for vann og avløp på feltet, kan legges i eiendomsgrenser.

Eiere av tekniske anlegg/installasjoner/ledninger/rør mv. har rett til senere inspeksjon, vedlikehold, utbedring og fornying av anleggene . Det er forbud mot å føre opp bygninger eller noe slags anlegg over eller ved ledningstrase i den avstand kommunaltekniske normer på tinglysingstidspunktet beskriver. Byggesone mot rør for fjernvarme, elektriske kabler, kabler/rør for telematikk fastsettes av Sola kommune evt. øvrige rettighetshavere.

Eiendommen har plikt til å delta i stedets velforening og å delta i vedlikehold av fellesområdene.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 32, fra og med bnr. 993 til og med bnr. 1037 i Sola kommune

Sted, dato Sola , 20 juni 2007

Torbjørn Mæland
Torbjørn Mæland

Ivar Loddervik

Trygve Hellestø
Trygve Hellestø

For Litlaberget Utbyggingsselskap AS
etter fullmakt fra hjemmelshaverne

KAN TINGLYSES

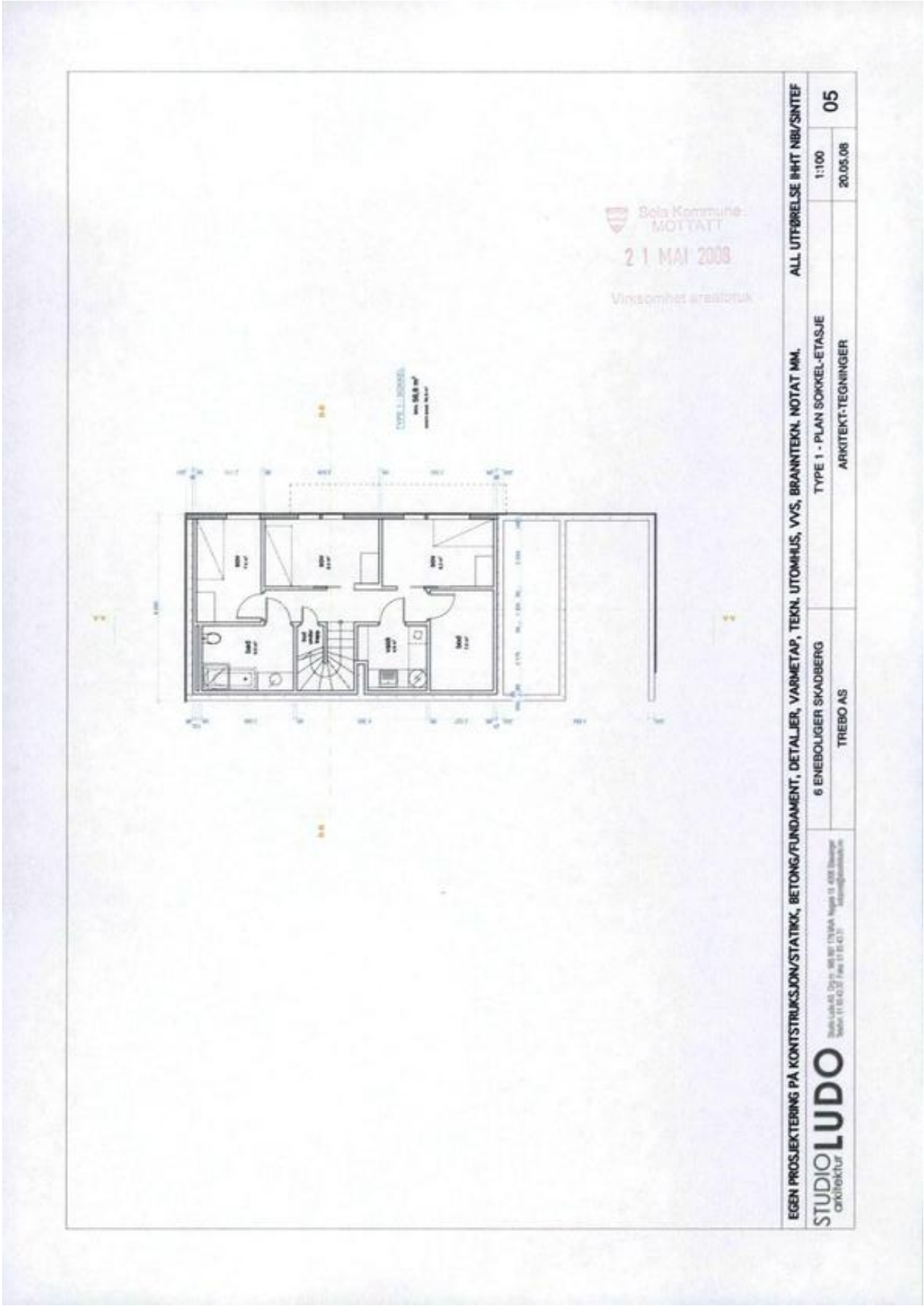
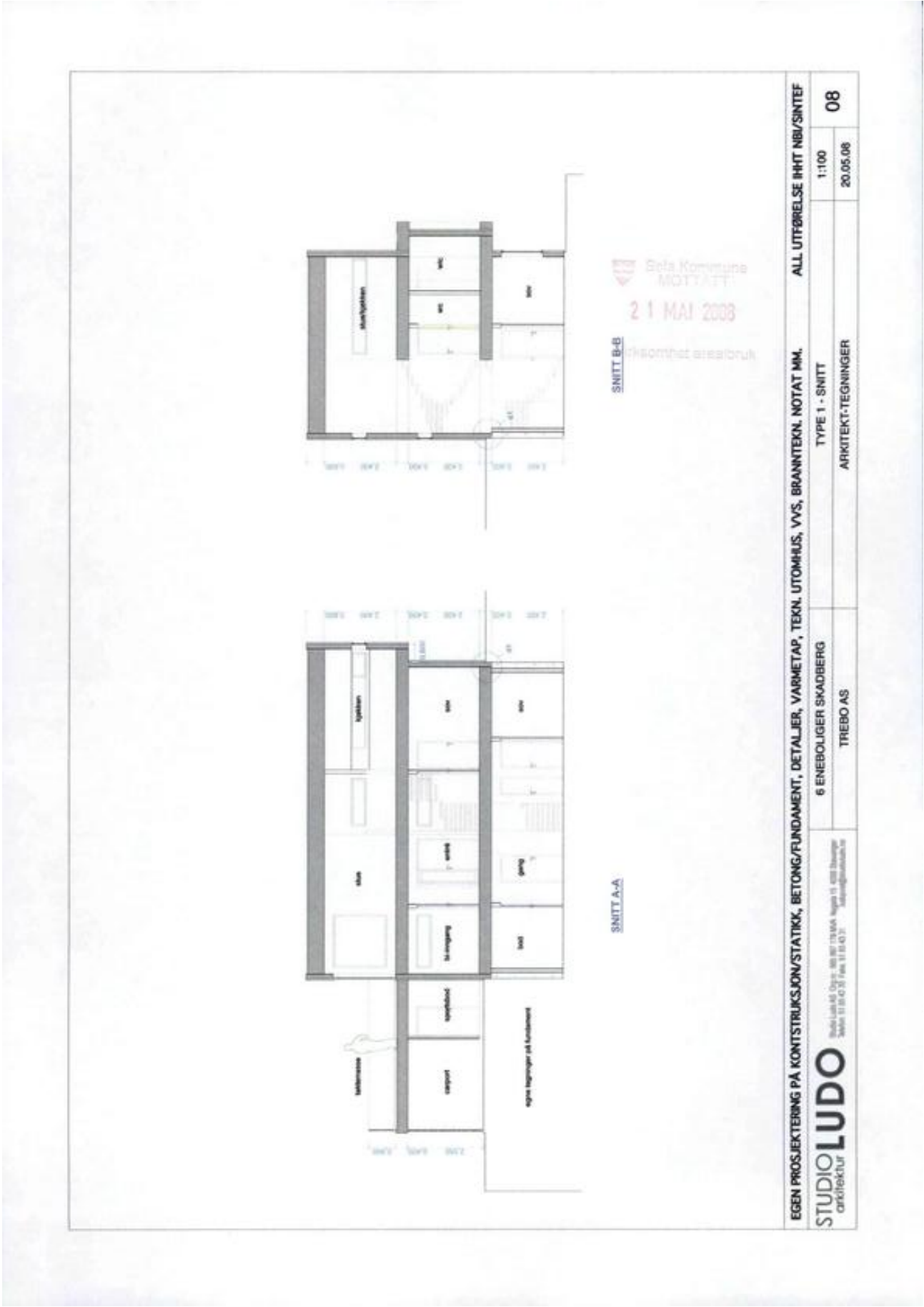


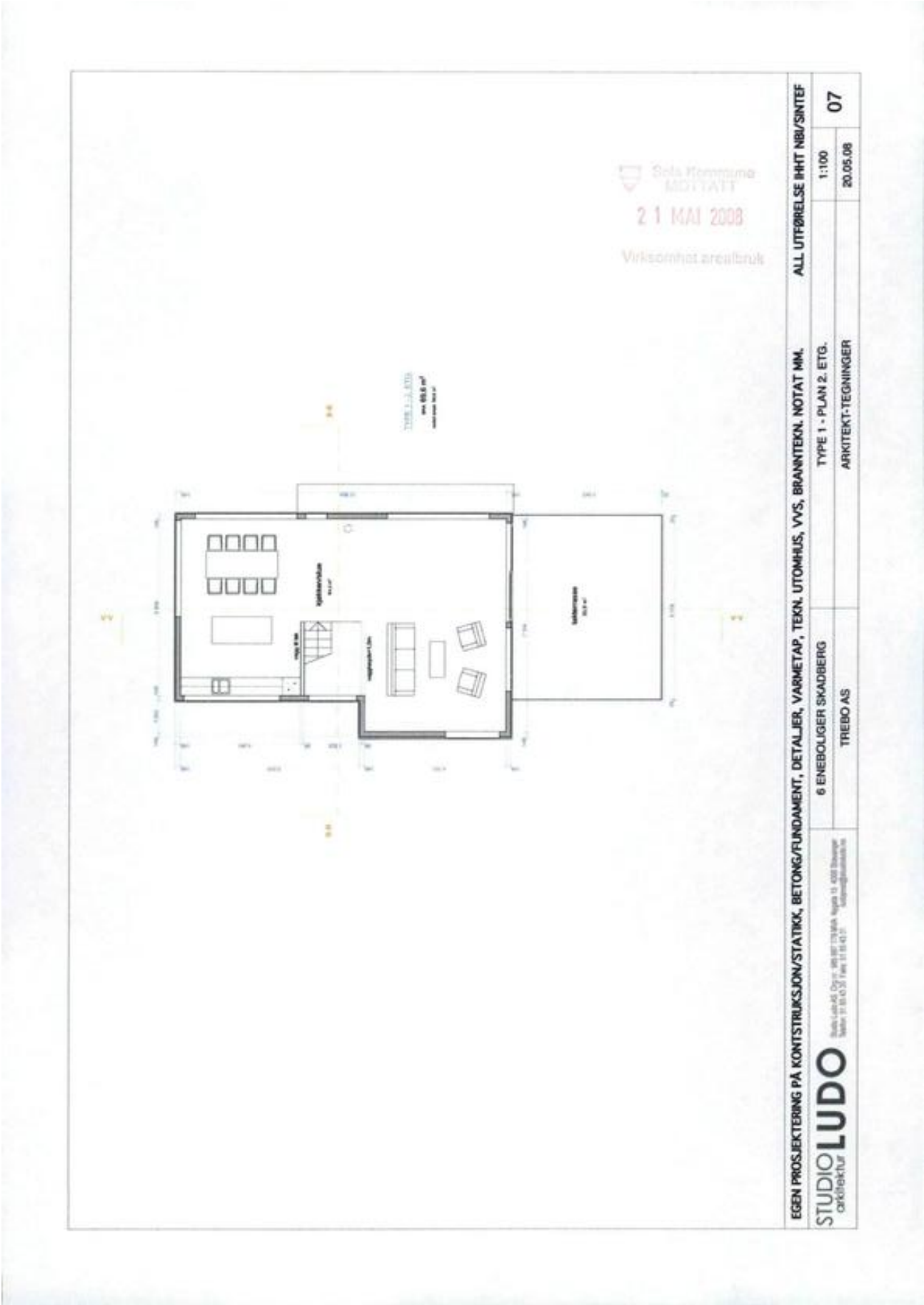
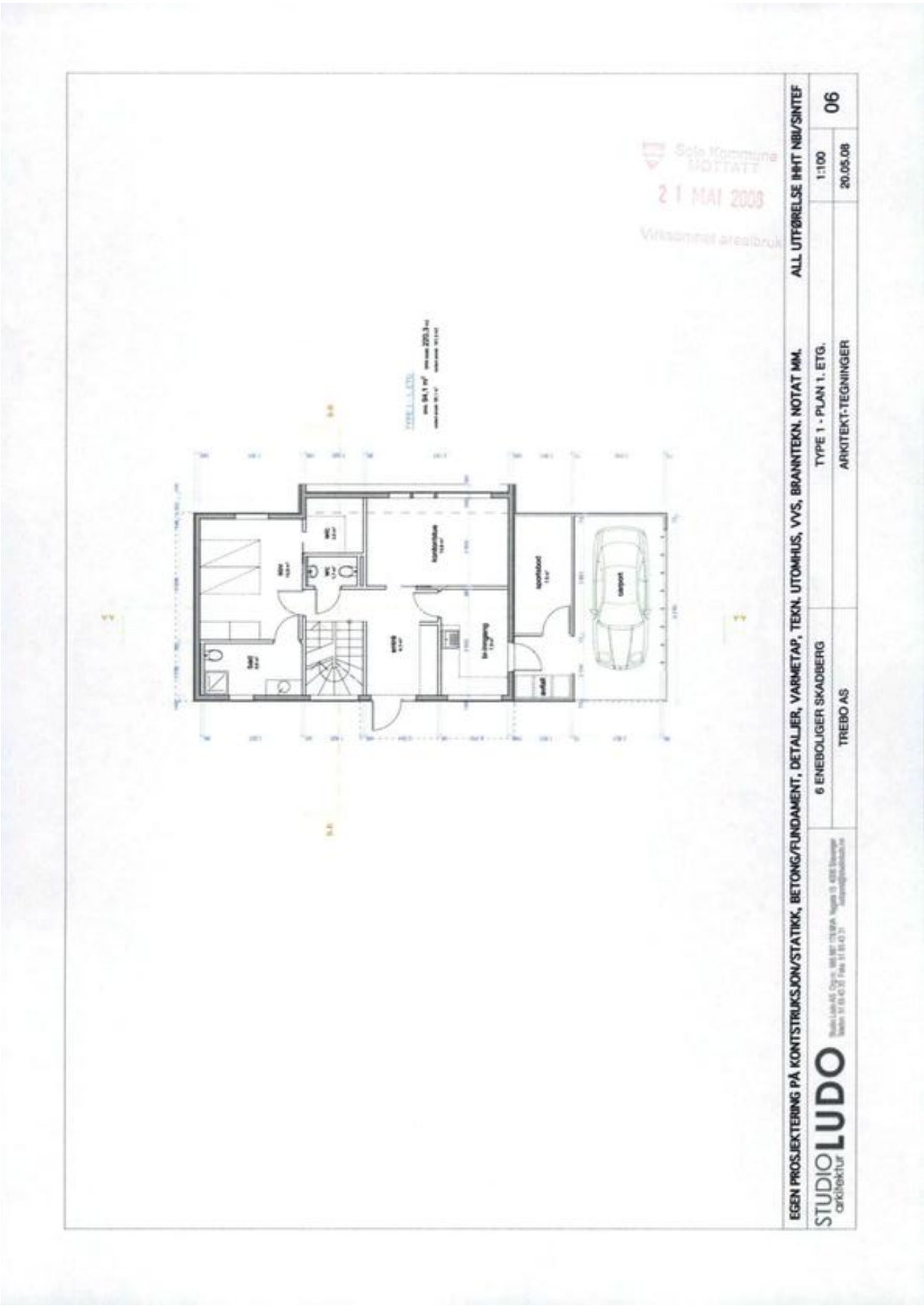
Postboks 1133 Lura, 4391 Sandnes

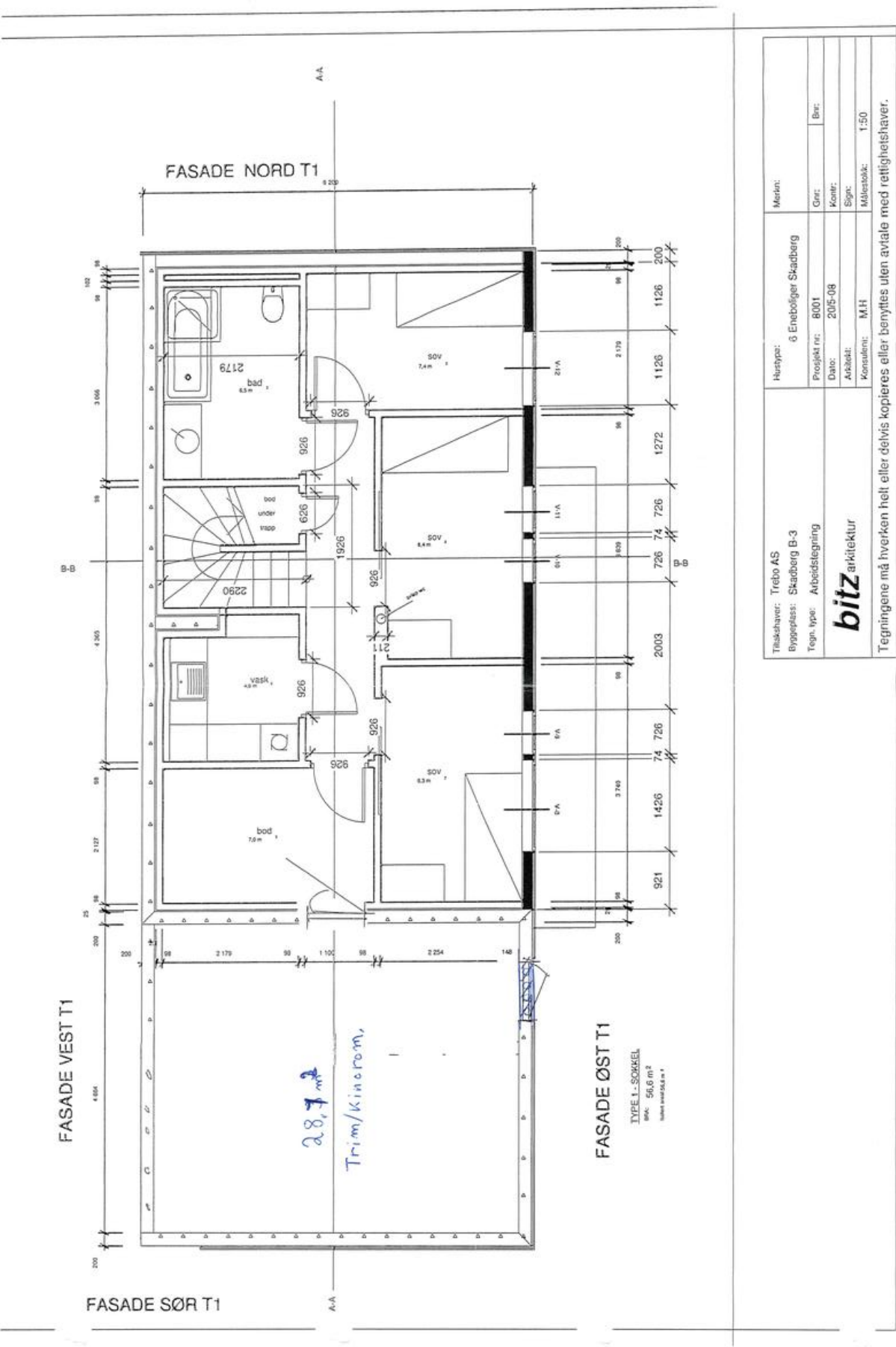
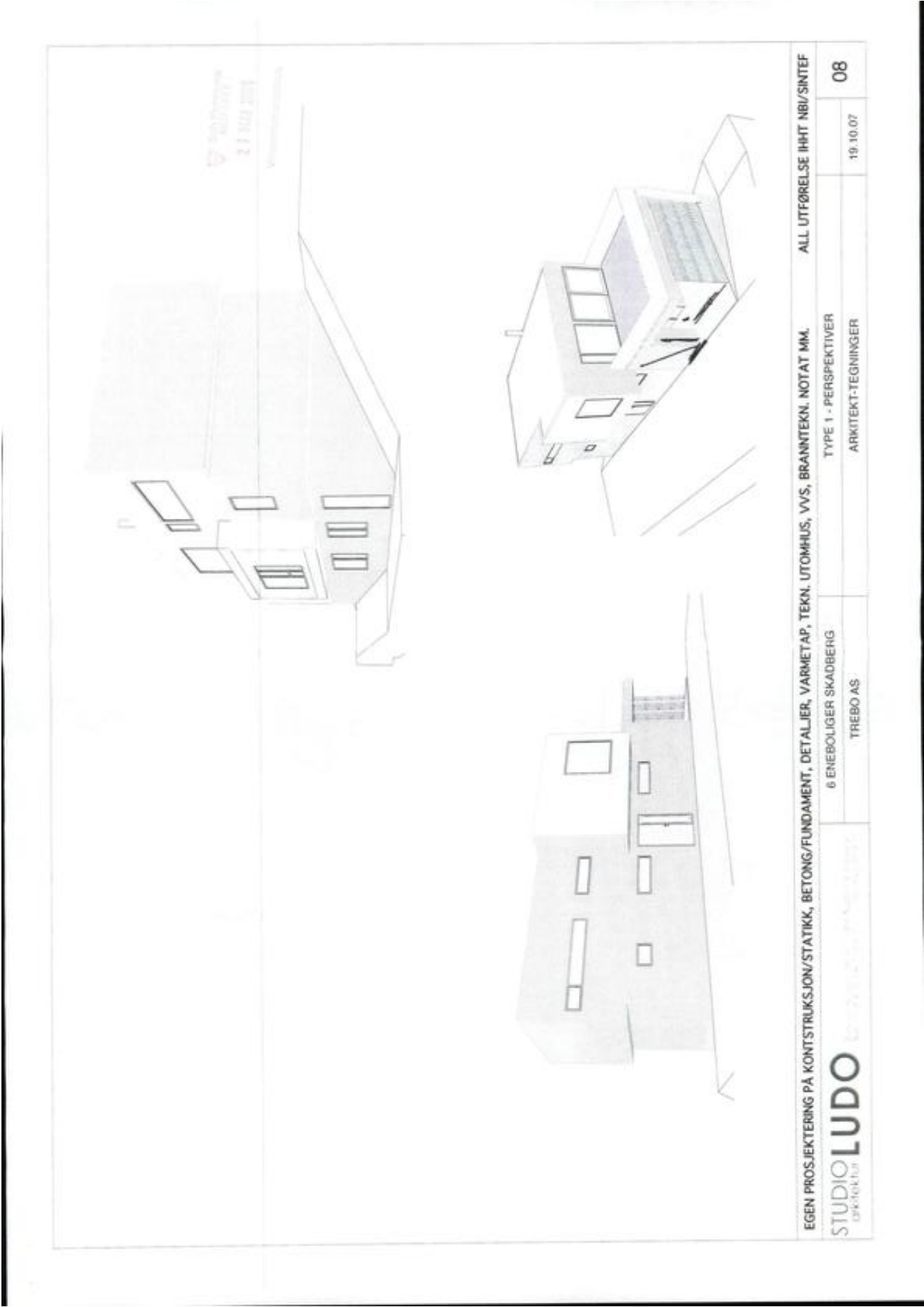
29/6.0

Ulf Mæland
Hellestø











Sola kommune
Virksomhet arealbruk

Fakta Bygg as
Gamle Forusvei 14

4033 STAVANGER

Vår dato
18.10.2011
Saksbehandler
Eli Osaland Muis

Vår ref
Saksnr.: 10/886-4
Deres ref.

Arkivkode
GNR 32/1033

FERDIGATTEST

Tiltakets art: Enebolig med garasje
Byggestedsadresse: Rognebakken 4, gnr. 32 bnr. 1033
Tiltakshaver: Trebo AS
Ansvarlig søker: Fakta Bygg as

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 12.10.2011.

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

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Eli Osaland Muis
overingeniør

Kopi:
Oppmålingseksjonen, her
Virksomhet kommunalteknikk, her

Postadresse	Telefon	E-post	Org.nr
Pb. 99, 4097 SOLA	51 65 33 00	epost@sola.kommune.no	948243113



Dato: 26.02.2020
Vår ref (saksnr.): 20/552
Journalpostid.: 3
Deres ref.:
Saksbehandler: Ove Sorensen

Jostein Fylkesnes
Rognebakken 4
4051 SOLA

Saksnr.	Styre, råd, utvalg
109/2020	Utvalg for plan og miljø

Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett – Godkjenning av rom under garasje
- Rognebakken 4

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rognebakken 4	32	1033		
Ansvarlig søker	Tiltakshaver			
	Jostein Fylkesnes Rognebakken 4 4051 SOLA			

Vi viser til søknad fra deg mottatt 21.02.2020, komplettdato: 24.02.2020.

Vedtak – godkjenning av eksisterende rom under garasje

Omsøkt rom under garasjen godkjennes som tilleggsdel til boligen. Det presiseres at rommet ikke er godkjent som rom for varig opphold.

Godkjenningen innebærer at du får dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad, og vi viser til vår dispensasjonsvurdering som er gjengitt nedenfor.

Vedtaket er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jf. pbl § 19-2.

Informasjon om saken og vurdering

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan 0368 Kjerrberget sørvest.

Du søker om godkjenning av eksisterende kino-/trimrom under boligens garasje. Vi viser til plantegning vedlagt søknaden. Rommet ble oppført sammen med boligen, men var ikke omfattet av byggetillatelsen som da ble gitt. Siden boligen det ble gitt tillatelse til hadde tilnærmet maksimal grad av utnyttelse i henhold til gjeldende reguleringsplan, så søker du samtidig om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad - maksimal TU = 80 %.

Omsøkt rom har følgende arealer som vil bli registrert i matrikkel:



Postadresse: Pb 99, 4097 Sola
Besøksadresse: Kanalsletta 3, 4033 Stavanger
E-post: epost@sola.kommune.no

Telefon: 51 65 33 00
Org.nr. 948 24 3113

- Bruksareal (BRA) 28 m²
- Bebygd areal (BYA) endres ikke som følge av vedtaket.

Det økte bruksarealet kan medføre tilknytningsavgift for vann- og avløp, (jf. Forskrifter for vann- og avløpsavgifter). Det kan også føre til at årlige kommunale avgifter øker. Dere vil eventuelt få tilsendt en faktura for avgiftene.

Vi vurderer at nabovarsel kan unnlates, siden tiltaket ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer eller gjenboere, jf. pbl § 21-3.

Regulert grad av utnyttelse er satt til maksimal TU = 80 %. Tomtearealet er 280 m², som innebærer at tomten maksimalt kan bebygges med BRA 224 m². Eksisterende BRA er 223 m². Overskridelsen det søkes dispensasjon for er BRA 27 m². Dette vil innebære at TU = 89,6 %.

Etter pbl § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak planbestemmelsen om maksimal TU = 80 % er - sammen med planens høyde-/etasjebestemmelser - å sikre de aktuelle tomtene et tilstrekkelig uteoppholdsareal, samt definere bygningsvolumet. En dispensasjon i denne saken vil verken innebære noen endring av bygningsvolumet eller uteoppholdsarealet. Omsøkt rom er plassert under godkjent garasje og innenfor godkjent bygningsvolum. En dispensasjon vil kun innebære at boligen får et større BRA enn det planen tillater, og vi vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

En fordel ved at det gis dispensasjon vil være at boligen får en bedre arealutnyttelse av et allerede godkjent bygningsvolum. Vi kan ikke se at en dispensasjon vil innebære noen nevneverdige ulemper i lovens forstand. Vår vurdering er derfor at fordelene ved at det gis dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

På denne bakgrunn anses vilkårene i pbl § 19-2 som oppfylt, og du får dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad.

For øvrig anses tiltaket å være i samsvar med plan- og bygningsloven og gjeldende arealplaner, og du får derfor godkjenning som omsøkt.

Viktig informasjon om videre saksgang

Ferdigattest

Vår godkjenning av søknaden innebærer samtidig at vi med dette gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningslovens § 21 – 10.

Klagerett

Du kan klage på dette vedtaket (plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28, 29 og 32.) En eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at du har mottatt vedtaket.



Gebyroversikt

Saksbehandlingsgebyr iht. gebyrregulativ for 2020 vedtatt av Sola kommunestyre – faktura vil bli sendt til tiltakshaver:

Tiltak:	Antall	Pris	Sum
Dispensasjon, utnyttelsesgrad			Kr 3 180
Arealgebyr	28 m ²	Kr 19,50	Kr 546
Totalt			Kr 3 726

Med hilsen

Hilde Hellstrand
Seksjonsleder

Ove Sørensen
Rådgiver byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Intern kopi:

Fakturaansvarlig
Kommunalteknikk



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

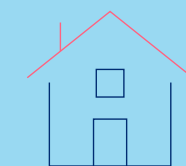
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rognebakken 4, 4051 SOLA. Gnr. 32, bnr. 1033, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1220260059
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

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