PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

SKADBERGVEIEN 109

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Enebolig

Skadbergveien 109 , 4051 SOLA

SOLA kommune

gnr. 32, bnr. 370

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1057 **Eiendomsverdi ref nr:** HT2140

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS **Takstingeniør:** Ole Gunnar Tørressen

takstkompaniet

Medlem av NITO

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

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853

NITO

takstkompaniet

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand med aldersrelatert slitasje, slik det er beskrevet i rapporten.
Det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger.
Registrerte tilstandsgrader er vurdert ut fra bygningens alder, konstruksjonsløsninger og vedlikeholdsnivå.
Enkelte tilstandsgrader er gitt på bakgrunn av bygningsdelenes alder og forventet teknisk levetid, basert på erfaringer og normale forhold for denne delen av landet.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.
Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene.
Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter.
TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.
Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag er utført i plast.
Renner er ikke kontrollert for lekkasje da det var oppholdsvær under befaringen.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Nede ved inngangspartiet er det murstein og synlig betong.
Kledningen er besiktiget fra bakkenivå.

Sperrekonstruksjon:
Gjenbygget takkonstruksjon.
Utførelse med hensyn til lufting/ventilasjon mellom isolasjon og undertak kan derfor ikke vurderes.

Siden konstruksjonen ikke er undersøkt, kan det foreligge vesentlige skjulte avvik som ikke er avdekket i denne rapporten.
Malte trevinduer med 3-lags glass.

1. etasje:
Vinduer i stue fra 1983.
Vinduer på bad fra 1983.
Vindu på soverom fra 1983.
Vindu på kjøkken fra 1983.

2. etasje:
Vinduer i loftstue fra 1984 og 1986.
Malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer med TG2 fra 1983, 2007, 2009 og 2016.

Malt ytterdører med glassfelt fra 2024.
2 balkongdører fra 2024.
Balkongdør på kjøkkenet fra 1983.
Skyvedør ut fra stuen fra 2009.
Dør til hybel fra 2024.
Dør til bi-inngang fra 2024.
Balkongdør i loftstue fra 1983.

Treterrasse ut fra stue/kjøkken og rundt boligen.
Balkong ut fra loftstue.
Fliser på platting over garasje og støpt betong.

Natursteinstrapp ned fra treterrassen.

Elbillader er montert i garasjen.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat, fliser og tepper på gulv.
Malte plater og panel på vegger og tak.
Synlig betongvegg ved bi-inngang og murstein på deler av veggene i trapp og stue.

Vegger og tak er i normal stand i henhold til alder.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Betongdekke mot grunnen og trebjelkelag i etasjeskillere.

Underetasje: Det ble målt opptil 3,5 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkter.
1. etasje: Det ble målt opptil 1,5 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkter.
2. etasje: Det ble målt opptil 2 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkter.
Mursteinspipe med vedovn i 1. og 2. etasje.

Rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn.
Kravet er at treverk som inngår i byggverk ikke skal ha et fuktinnhold over 20 vektprosent, og maksimalt 15 vektprosent i konstruksjoner som er spesielt utsatt for høy fuktbelastning, for å redusere risikoen for soppangrep og råte.

Beskrivelse av eiendommen

Lakkert tretrapp

Innerdører av varierende alder.

Det er etablert vask i loftstue.

Hybel:

Ny laminat på gulv fra 2026.
Fliser på gulv ved entre.
Malte plater i tak.
Malte plater og murstein på vegger.

VÅTROM Gå til side

Bad Loft
TEK 2010.

Faktura er fremvist.
Baderomsplater på vegg med himlingsplater i taket.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Tilstrekkelig fall fra topp terskel til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.
Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Hulltaking er ikke utført i våtsone ved dusj eller bak fast innredning grunnet manglende tilkomst. Av den grunn er hulltaking gjennomført i alternativ vegg, ettersom hele gulvet i rommet defineres som våtsone.

Bad
TEK 1997-2010

Ingen dokumentasjon.
Flis på vegg med himlingsplater i tak.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Det er 6 cm høydeforskjell fra topp sluk til terskel, med forutsetning om at membranen har oppbrett bak.

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførsel.
Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Vaskerom/grovkjøkken
Vaskerom/grovkjøkken fra byggeåret med innredning fra 1984 og 2011, samt vask.
Det er belegg på gulvet, sluk og opplegg for vaskemaskin.
Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Bad/vaskerom Hybel
Byggeforskrift fra før 1997.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Innredning og toalett fra 2023.
Vinylbelegg fra byggeår.
Dusjkabinett med ukjent alder.
Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Bi-inngang med sluk og vask:
Byggeforskrifter fra før 1997.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Bi-inngang med sluk i gulv og utslagsvask.

Det er synlig betongvegg og synlig betong på gulv.
Nyere sluk er montert i gulv av Sig. Halvorsen.
Det er ikke foretatt hulltaking, da veggkonstruksjonen består av synlig betong.
Fuktsøk på betongvegg kan sees i sammenheng med vurderingen av rom under terreng, da målingen med utslag ble utført i tilstøtende rom med utforet trevegg.

KJØKKEN Gå til side

Hoved:
Glatte, hvite fronter med heltre benkeplate.
Kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Fuktsøk utført foran kjøleskap, vask og oppvaskmaskin uten utslag.
Kjøkkenet er i normal stand med tanke på alder.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hybel:
Glatte fronter med laminat benkeplate.
Oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber.
Det er lokalisert stoppekran i bi-inngang i hoveddel og i bod i hybel.

Avløpsrør av plast.

Mekanisk ventilasjon.
Kanalene er renset i nyere tid.

Varmepumpe er lokalisert i stuen.

Varmtvannstank lokalisert i bi-inngang i hoveddelen.
Varmtvannstank lokalisert i bod i hybelen, med elektrisk kobling i henhold til forskrifter.

Det er montert sikringsskap både i hoveddel og hybel.

Beskrivelse av eiendommen

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i nyere tid, blant annet i 2018, 2022, 2024, 2025 og 2026.
Arbeidene omfatter blant annet utskifting av stikkontakter og utbedringer på anlegget, samt montering av elbillader.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering fra byggeår.

Betonggrunnmur.
Natursteinsmur på baksiden av huset.
Natursteinsmur på forsiden av huset.
Betongmur ved bi-inngang.

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.
Tomten ligger i et skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstanden er ikke undersøkt, og tilstandsgrad settes derfor til TGIU.
Siden installasjonene ikke er undersøkt, kan det foreligge vesentlige skjulte avvik som ikke er avdekket i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Bod i 1. etasje blir brukt som bi-inngang.

Garasje fra byggeår.

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

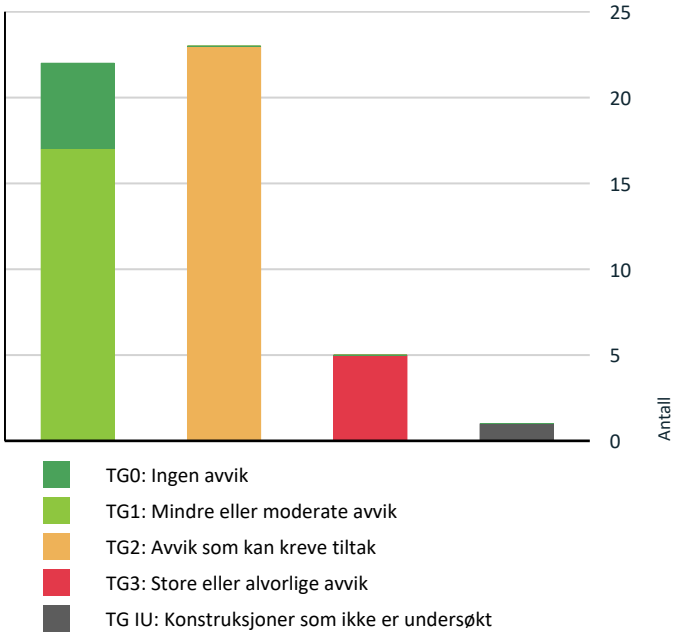
Garasje

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

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

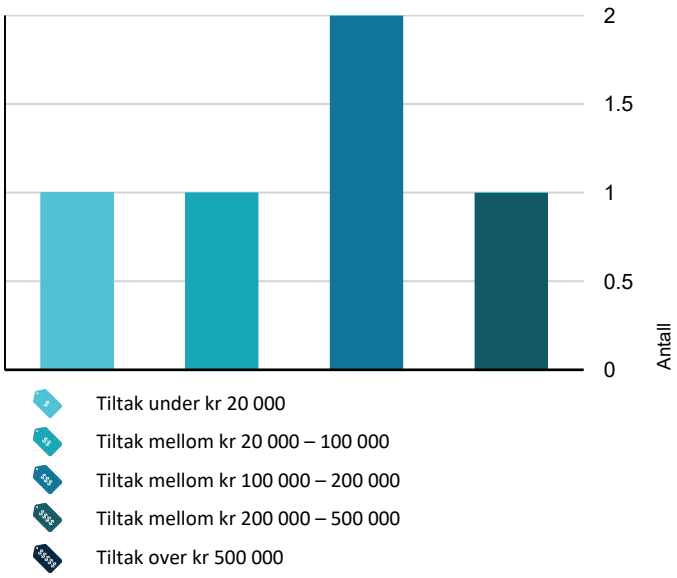
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/grovkjøkken > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bi-inngang med sluk og vask > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad Loft > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad Loft > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

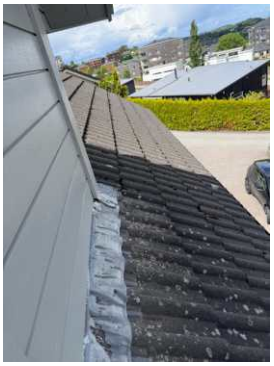
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Betongtakstein brytes gradvis ned over tid som følge av påvirkning fra vær og vind. Temperaturvariasjoner med frost og tining kan føre til sprekkdannelser i taksteinen, noe som øker risikoen for frostsprengning og videre nedbrytning.

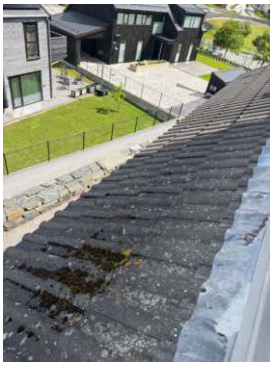
Undertaket kan også svekkes over tid som følge av temperaturforskjeller og aldring, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer.

Det vurderes at det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, men at utskifting av taktekking og undertak må påregnes i overskuelig fremtid.

Vær oppmerksom på at vurderingen er basert på observasjon fra bakkenivå, og at det kan foreligge skader som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse. For å redusere risikoen for skjulte skader anbefales det at taket inspiseres av fagperson under sikre forhold.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp og beslag er utført i plast.
Renner er ikke kontrollert for lekkasje da det var oppholdsvær under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Det er observert rennermerker rundt utkastet fra den mekaniske viften på kottet.
Det mangler snøfangere på hele taket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

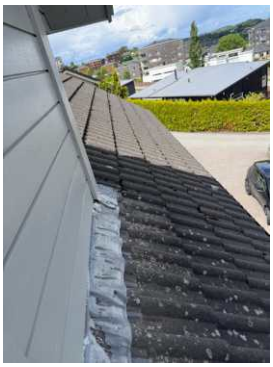
Tilstandsrapport

Det bør monteres snøfangere der det er fare for skade ved snøras, for å ivareta personsikkerhet.

Beslagløsningene bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for vanninntrenging.

Renner og nedløp bør vurderes for utskifting eller utbedring, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Rennermerker rundt utkastet fra den mekaniske viften på kottet bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle lekkasjer eller fuktskader, slik at skader på bygningen kan forebygges.









Det er montert musebånd på en side



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Nede ved inngangspartiet er det murstein og synlig betong.
Kledningen er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres lufting og musesperre i nedre kant av kledningen for å hindre opphopning av fukt og inntrenging av skadedyr.
Manglende lufting kan føre til råteskader og redusert levetid på kledningen, mens fravær av musesperre øker risikoen for at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er gjenbygget. Utførelse med hensyn til lufting/ventilasjon mellom isolasjon og undertak kan derfor ikke vurderes.
Siden store deler av konstruksjonen ikke er undersøkt, kan det foreligge vesentlige skjulte avvik som ikke er avdekket i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert rennermerker rundt utkastet fra den mekaniske viften på kottet.
Det er registrert manglende isolasjon og dampsperre inne i kott med mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres eller utbedres dampsperre og isolasjon i kottet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og forhindre varmetap.
Konsekvensen av manglende eller punktert dampsperre og isolasjon er økt risiko for fuktskader, mugg og råte i takkonstruksjonen, samt redusert energieffektivitet.
Videre bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere kontroll, da det kan foreligge skjulte avvik som ikke er avdekket i denne rapporten.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass.

1. etasje:
Vinduer i stue fra 1983.
Vinduer på bad fra 1983.
Vindu på soverom fra 1983.
Vindu på kjøkken fra 1983.

2. etasje:
Vinduer i loftstue fra 1984 og 1986.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer fra 1983, 2007, 2009 og 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i hybelen er slitte på innsiden og har forhøyet fuktnivå.
Vinduer på soverom i 2. etasje er værslitte og har forhøyet fuktnivå.
Vinduer ved karnapp er værslitte og trenger vedlikehold.
Vindu ved hovedinngang er værslitt.
Vinduer i stue har stedvis forhøyet fuktnivå.
Vindu på bad i 2. etasje har forhøyet fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer, sprekker i trevirket og forhøyet fuktnivå for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte- og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak for å bedre ventilasjon og redusere innvendig kondensering bør også vurderes for å unngå ytterligere skade på vinduene.

Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.





Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdører med glassfelt fra 2024.
Dør til hybel fra 2024.
Dør til bi-inngang fra 2024.
2 balkongdører fra 2024.
Balkongdør på kjøkkenet fra 1983.
Skyvedør ut fra stuen fra 2009.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Balkongdør i loftstue fra 1983.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren i loftstuen er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje og fuktskader.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje, redusert levetid og risiko for skade på dør og karm.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fliser på platting over garasje og støpt betong over garasje nummer to.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert tettesjikt over garasjene. Dette har medført vannrenninger og fuktutslag i taket samt i overgangen mellom vegg og tak i garasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

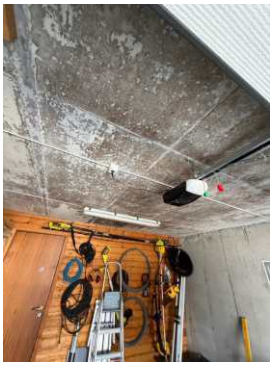
Det bør etableres et tett tettesjikt over garasjene for å hindre vanninntrengning og saltutslag i garasjetaket.
Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader, korrosjon og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport





TG 1 Balkong og treterrasser

Beskrivelse

Treterrasse ut fra stue/kjøkken og rundt boligen.
Balkong ut fra loftstue.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Natursteinstrapp ned fra treterrassen.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Elbillader er montert i garasjen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett, laminat, fliser og tepper på gulv.
Malte plater og panel på vegger og tak.
Synlig betongvegg ved bi-inngang og murstein på deler av veggene i trapp og stue.

Vegger og tak er i normal stand i henhold til alder.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

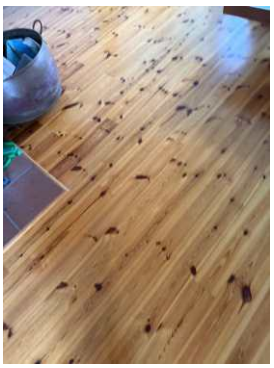
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje i gulv i stue og kjøkken, samt på gulv i loftstue.
Knirk i gulv er også registrert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater kan utbedres eller skiftes for å redusere slitasje og knirk i gulv.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og knirk forverres, noe som kan påvirke brukskomforten.







Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - Leilighet

Beskrivelse

Ny laminat på gulv fra 2026.
Fliser på gulv ved entre.
Malte plater i tak.
Malte plater og murstein på vegger.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke mot grunnen og trebjelkelag i etasjeskillere.

Underetasje: Det ble målt opptil 3,5 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkter.
1. etasje: Det ble målt opptil 1,5 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkter.
2. etasje: Det ble målt opptil 2 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkter.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe med vedovn i 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn.

Kravet er at treverk som inngår i byggverk ikke skal ha et fuktinnhold over 20 vektprosent, og maksimalt 15 vektprosent i konstruksjoner som er spesielt utsatt for høy fuktbelastning, for å redusere risikoen for soppangrep og råte.

Målingen er utført i boden i kjelleren.

Det ble også utført overflatefuktsøk på synlig betongvegg i vaskerommet. Målingene ga stedvis utslag på måleinstrumentet, mens øvrige kontrollerte områder ikke viste utslag.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er etablert dampsperre i veggene i rom under terreng. Dampsperre i kjellervegger under terreng kan medføre at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som over tid kan øke risikoen for mugg- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å fjerne eller perforere dampsperren for å sikre at eventuell fukt kan tørke ut av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for mugg- og råteskader, samt ødeleggelse av materialer og konstruksjoner over tid.

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader. Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre ventilasjon, drenering eller isolasjon, for å unngå utvikling av mugg, sopp og råteskader.







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører av varierende alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren inn til boden i kjelleren tar i karmen og bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren inn til boden i kjelleren bør justeres for å sikre normal funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller karm.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert vask i loftstue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det anbefales å montere vannstoppsystem for å redusere risikoen for omfattende skader ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere vannstoppsystem for å redusere risikoen for omfattende skader ved eventuell lekkasje, da manglende tiltak kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD LOFT

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

TEK 2010.

Faktura er fremvist.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD LOFT

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg med himlingsplater i taket.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er ikke synlig fugemasse langs nedre list på baderomsplatene. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i overgangen mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres fugemasse langs nedre list på baderomsplatene for å hindre fuktinntrengning i overgangen mellom vegg og gulv.
Tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen bør også vurderes, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse.
Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



2. ETASJE > BAD LOFT

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.
Tilstrekkelig fall fra topp terskel til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca. 1 cm fall på badet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det vurderes ikke som økonomisk forsvarlig å utbedre fallet på badet. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med vannansamling eller andre følger av fallforholdene, spesielt med tanke på at badet er utstyrt med badekar.

Konsekvensen av avvikende fall er økt risiko for at vann kan bli stående på gulvet. Over tid kan dette bidra til fuktskader dersom det oppstår lekkasjer eller vannsprut utenfor badekaret. Det anbefales derfor å være oppmerksom på dette ved bruk av badet og sørge for at eventuelle vannansamlinger tørkes opp for å redusere risikoen for skader.

2. ETASJE > BAD LOFT

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD LOFT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD LOFT

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

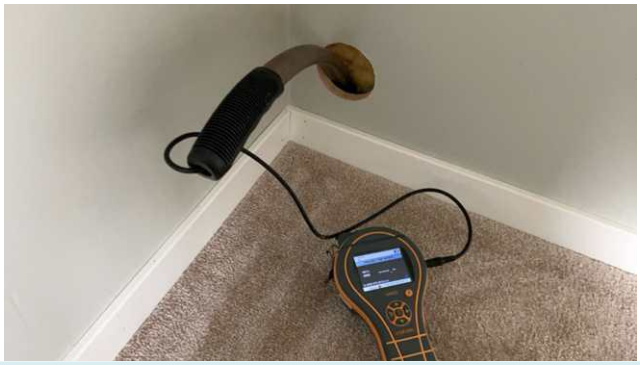
2. ETASJE > BAD LOFT

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Hulltaking er ikke utført i våtsone ved dusj eller bak fast innredning grunnet manglende tilkomst. Av den grunn er hulltaking gjennomført i alternativ vegg, ettersom hele gulvet i rommet defineres som våtsone.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010

Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg med himlingsplater i tak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Det er registrert krakeleringer i fliser i dusjsonen, samt forekomst av svertesopp i fugene langs dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre krakeleringer i fliser og fjerne svertesopp i fugene langs dusjkabinettet.
Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
Manglende utbedring kan føre til ytterligere skadeutvikling og økte utbedringskostnader over tid.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.
Det er 6 cm høydeforskjell fra topp sluk til terskel, med forutsetning om at membranen har oppbrett bak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca. 6 mm fall på gulvet mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket.
Konsekvensen av utilstrekkelig fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførsel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Det er ikke synlig mansjett eller membran rundt avløpet under vasken, noe som gir usikkerhet om tettheten i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare utførelsen av membran og tettesjikt rundt avløpet under vasken, da manglende synlig mansjett eller membran gir usikkerhet om tettheten i dette området.

Konsekvensen av manglende eller svekket tettesjikt er økt risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen over tid. Oppgradering eller utbedring må påregnes for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Membran har en begrenset teknisk levetid og vil over tid svekkes som følge av aldring og bruk. Eldre membranløsninger vurderes å ha økt risiko for svikt. Bevegelser i konstruksjonen kan medføre sprekkdannelser og brudd i tettesjiktet, med påfølgende risiko for fuktinntrengning.

Tettesjiktets funksjon kan ikke verifiseres uten inngrep, og skader kan utvikle seg skjult over tid.

Det er ikke registrert akutte forhold, men oppgradering må påregnes på sikt.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.



1. ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom/grovkjøkken har belegg fra byggeåret, med innredning fra 1984 og 2011, samt vask.
Sluk og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

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

Det er målt ca. 0,5 cm fall på gulvet.
Det er registrert fuktskade i skapet under vasken.
Ifølge eier kan dette forekomme dersom det brukes mye såpe når både vasken på kjøkkenet og vaskemaskinen er i bruk samtidig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

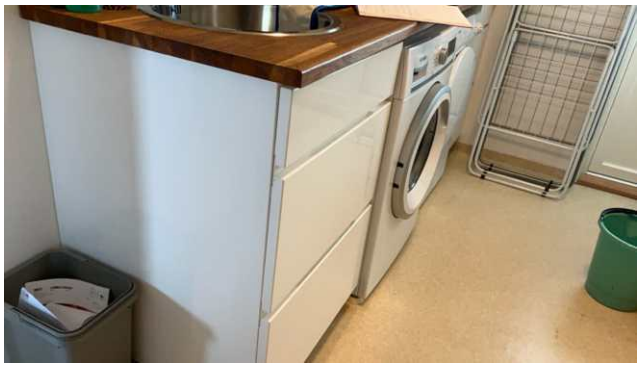
Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Det lave fallet på gulvet medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre fuktskaden og sikre tilstrekkelig fall mot sluk, for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



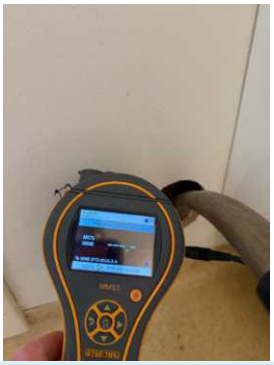




1. ETASJE > VASKEROM/GROVKJØKKEN

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 3 Generell

Beskrivelse
Byggeforskrift fra før 1997.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Innredning og toalett fra 2023.
Vinylbelegg fra byggeår.
Dusjkabinett av ukjent alder.

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

Det er motfall på gulvet vekk fra sluk og mot dør til bod.
Vinylbelegget har misfarging.
Tapetet på veggene løsner i skjøtene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.
Motfall på gulvet kan føre til vannlekkasje mot tilstøtende rom, og misfarging samt løst tapet indikerer fuktskader eller slitasje.
Manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte feil og mangelfull utførelse, noe som kan medføre fremtidige skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.



UNDERETASJE > BI-INNGANG MED SLUK OG VASK

TG 3 Generell

Beskrivelse

Byggeforskrifter fra før 1997.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Bi-inngang med sluk i gulv og utslagsvask.

Det er synlig betongvegg og synlig betong på gulv.
Nyere sluk er montert i gulv av Sig. Halvorsen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert membran på gulvet, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved normal bruk av våtrommet etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres godkjent membran eller belegg på gulvet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende membran er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved normal bruk, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av gulv med membran eller belegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BI-INNGANG MED SLUK OG VASK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking, da veggkonstruksjonen består av synlig betong.
Fuktsøk på betongvegg kan sees i sammenheng med vurderingen av rom under terreng, da målingen med utslag ble utført i tilstøtende rom med utforet trevegg.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte, hvite fronter med heltre benkeplate.
Kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Fuktsøk utført foran kjøleskap, vask og oppvaskmaskin uten utslag.
Kjøkkenet er i normal stand med tanke på alder.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert en eldre lekkasje fra kjøleskapet som har medført at platen under kjøleskapet har svulmet opp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Platen under kjøleskapet bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader og soppdannelse i konstruksjonen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte fronter med laminat benkeplate.
Oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.
Det er lokalisert stoppekran i bi-inngang i hoveddel og i bod i hybel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vannledninger av kobber har en begrenset teknisk levetid og vil over tid kunne påvirkes av korrosjon, materialtretthet og avleiringer. Dette kan medføre redusert godstykkelse, med økt risiko for lekkasjer og rørbrudd.

Eldre rørinstallasjoner vurderes å ha forhøyet sannsynlighet for svikt, og skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det er ikke registrert akutte forhold, men tilstanden tilsier at utskifting må påregnes på sikt for å unngå vannskader og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport





Stoppekran leilighet

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avløpsrør av plast har en begrenset teknisk levetid og vil over tid kunne svekkes som følge av aldring, temperaturpåvirkning og normal bruk. Materialet kan etter hvert bli sprøtt, med økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer.

Eldre rørinstallasjoner vurderes å ha forhøyet sannsynlighet for svikt, og skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det er ikke registrert akutte forhold, men tilstanden tilsier at utskifting må påregnes på sikt. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Kanalene er renset i nyere tid.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe er lokalisert i stuen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank lokalisert i bi-inngang i hoveddelen.
Varmtvannstank lokalisert i bod i hybelen, med elektrisk kobling i henhold til forskrifter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank i hybeldelen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank i hybeldelen for å hindre skader eller følgeskader ved eventuell lekkasje. Manglende avrenning medfører økt risiko for vannskader på bygningskonstruksjoner og inventar dersom det skulle oppstå lekkasje fra tanken.







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er montert sikringsskap både i hoveddel og hybel.
Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i nyere tid, blant annet i 2018, 2022, 2024, 2025 og 2026.
Arbeidene omfatter blant annet utskifting av stikkontakter og utbedringer på anlegget, samt montering av elbillader.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



Tilstandsrapport





Hybel



Hybel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler klemlist over fuktsikringen.

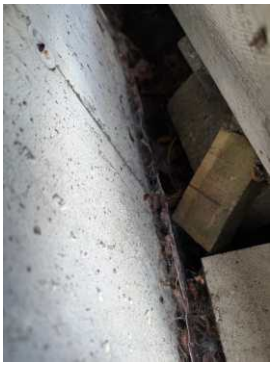
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres klemlist over fuktsikringen for å hindre at vann trenger inn bak fuktsikringen og videre inn i konstruksjonen.
Manglende klemlist øker risikoen for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt forverring av eksisterende dreneringsproblemer.

Tilstanden bør følges opp jevnlig, da eldre dreneringsløsninger har redusert funksjon og kan føre til skjulte fuktproblemer.
Dreneringen har begrenset teknisk levetid og vil over tid svekkes som følge av aldring, tilstopping og påvirkning fra grunnforhold.
Eldre dreneringsløsninger vurderes å ha redusert funksjon, med økt risiko for fuktinntrengning mot grunnmur og kjeller.
Tilstanden kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep, og funksjonssvikt kan forekomme uten synlige tegn.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Horisontalriss bør utbedres for å hindre videre utvikling.
Dersom rissene utvikler seg, kan det føre til vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Natursteinsmur på baksiden av huset.
Natursteinsmur på forsiden av huset.
Betongmur ved bi-inngang.

Tilstandsrapport







TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.
Tomten ligger i et skrånende terreng.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstanden er ikke undersøkt, og tilstandsgrad settes derfor til TGIU.

Siden installasjonene ikke er undersøkt, kan det foreligge vesentlige skjulte avvik som ikke er avdekket i denne rapporten.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes eller monteres i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det bør etableres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer for å ivareta sikkerheten.

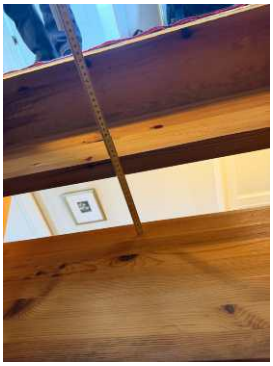
Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan utgjøre en helserisiko.





Tilstandsrapport





Bygninger på eiendommen

Garasje fra byggeår.



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført i betong med støpt betongplate på gulv. Garasjeporten er utstyrt med elektrisk portåpner.
Det er registrert fuktutslag i taket. Vinduet i bakkant fremstår med behov for utskifting.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført i betong med enkelte konstruksjonsdeler i tre.
Det er montert adkomstdør til garasjen. Garasjeporten er utstyrt med elektrisk portåpner, og gulvet er utført med støpt betongplate.
Det er registrert tegn til fuktinntrenging i overgangen mellom vegg og tak i betongkonstruksjonen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

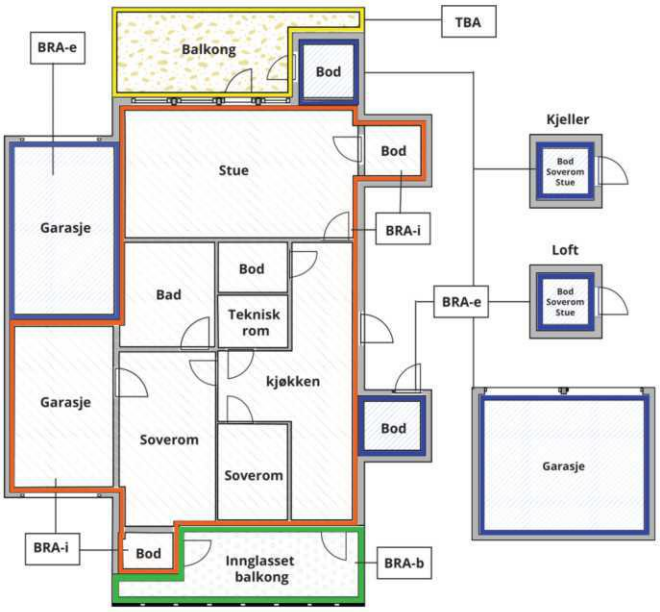
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	70			70	
1. Etasje	103			103	123
Underetasje	46	43		89	
SUM	**219**	**43**			**123**
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, loftstue, bad loft, kott, kott 2, gang		
1. Etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, soverom, vaskerom/grovkjøkken		
Underetasje	Vindfang, hall, dips, bi-inngang med sluk og vask	Stue/kjøkken leilighet, soverom leilighet, bad/vaskerom leilighet, bod leilighet, vindfang leilighet	

Kommentar

Leilighet på ca. 43 m² er registrert som BRA-e, da enheten ikke har direkte adkomst fra innsiden av hovedboligen og må nås via separat inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod i 1. etasje blir brukt som bi-inngang.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Garasje fra byggeår.

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Jan Eikeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	370		0	932.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skadbergveien 109

Hjemmelshaver
Eikeland Jan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skadberg i Sola Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er beliggende i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning og belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Fra Infoland	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	10.07.1984		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

•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 godkjennelse 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

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

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.
Opplysninger fra selger er innhentet i forkant av befaring og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar.
Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.
Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.
Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten.
Mindre arealavvik kan forekomme som følge av konstruksjonsskjevheter og måleusikkerheter.

enova

Energiattest



Adresse **Skadbergveien 109, 4051 SOLA**	
Dato for energimerking **13.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311506**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9257241**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **370**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **311,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **262,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **195,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **174,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 760 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260060
Addresse	Skadbergveien 109		
Postnr.	4051	Sted	SOLA
Selgers navn	Jan Eikeland		
Selgers navn	May Tobiassen Eikeland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1984

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

42

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

27860659

Våtrom

Initialer selger:
J E
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På hovedbad er det riss/sprekker i noen av veggflisene. På grovkjøkken kan det i noen tilfeller komme noe vann opp fra gulvsluk hvis det slippes ut vann fra oppvaskmaskin og vaskemaskin samtidig.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renovert bad på loft i 2016.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Murmester Aanestad Ueland a/s. Forus Rør. SR bygg(tømmerarbeid) Byberg Elektro.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja , i forbindelse med flislegging.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Måtte tilpasse sluk når det ble lagt på avrettingsmasse og flislagt.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt nye varmekabler av Byberg elektro i 2016.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sluk på grovkjøkken. Som beskrevet under våtrom.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet sluk i gulv i kjellerbod da denne var defekt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluk meislet opp og skiftet. Utført av Sig. Halvorsen. Dokumentasjon kan fremvises.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

SJT Miljø A/S. Spylt gjennom rør i huset og ut til tidligere septiktank. (denne er nå sanert og anlegg er tilkoplet offentlig avløp.)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Riss/sprekk i betongvegg garasje. Riss/sprekk i mur ved bakgang mot trapp. Skjevhet på gulv i hjørnet i stue ved teglvegg.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I skillet mellom tak på betong terrasser over garasjene kan det sive inn fukt langs betongskilleveggen mellom garasjene.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet skyvedør i stue , skiftet kledning på sydveggen. Arbeid utført av Byggservice. Skiftet 4 vinduer på loft , arbeidet utført av SK Bygg. Skiftet 2 terrassedører , Verpe Bygg. Skiftet 3 ytterdører , Verpe Bygg. Skiftet kledning på kvist. Verpe Bygg.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt treterrasse bak huset. Utført av eier. Satt opp levegg mot nabo.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har faktura tilgjengelig.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt opp flere kurser til utebelysning.Byberg Elektro. Innstallert El bil lader. Svithun Elektro. Diverse vedlikehold.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

L-nett. DLE

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hadde inne et firma som renset avløpsrør for ventilasjon , samt motor /vifte på Villavent anlegget. Hadde service på varmepumpen i vinter. (nyinnstallert i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Service varmepumpe utført av AVE systemer.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er bygget en ny garasje i tilknytning til eksisterende

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

To roms sokkelleilighet.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent og bygget ihht tegninger .

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det kan ved mye nedbør sive inn vann i skillet mellom betongdekkene på garasjene. Kjellervindu innerst i garasjen er dårlig og bør skiftes. Ved temperatursvingninger om vinter kan betongtak i garasjene kondensere.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert to nye stålporter med automatiske åpnere.

Initialer selger:
J E
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Levert og montert av Edlandsporten.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mottatt nabovarsel om eiendom 32/155. Litlabergveien 63. (grenser til 32/148)

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felles vei med naboene fra Skadbergveien og til den enkelte eiendom.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.08.2026

Signert av *Jan Eikeland*

Signert av *May Tobiassen Eikeland*

Initialer selger:
J E
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

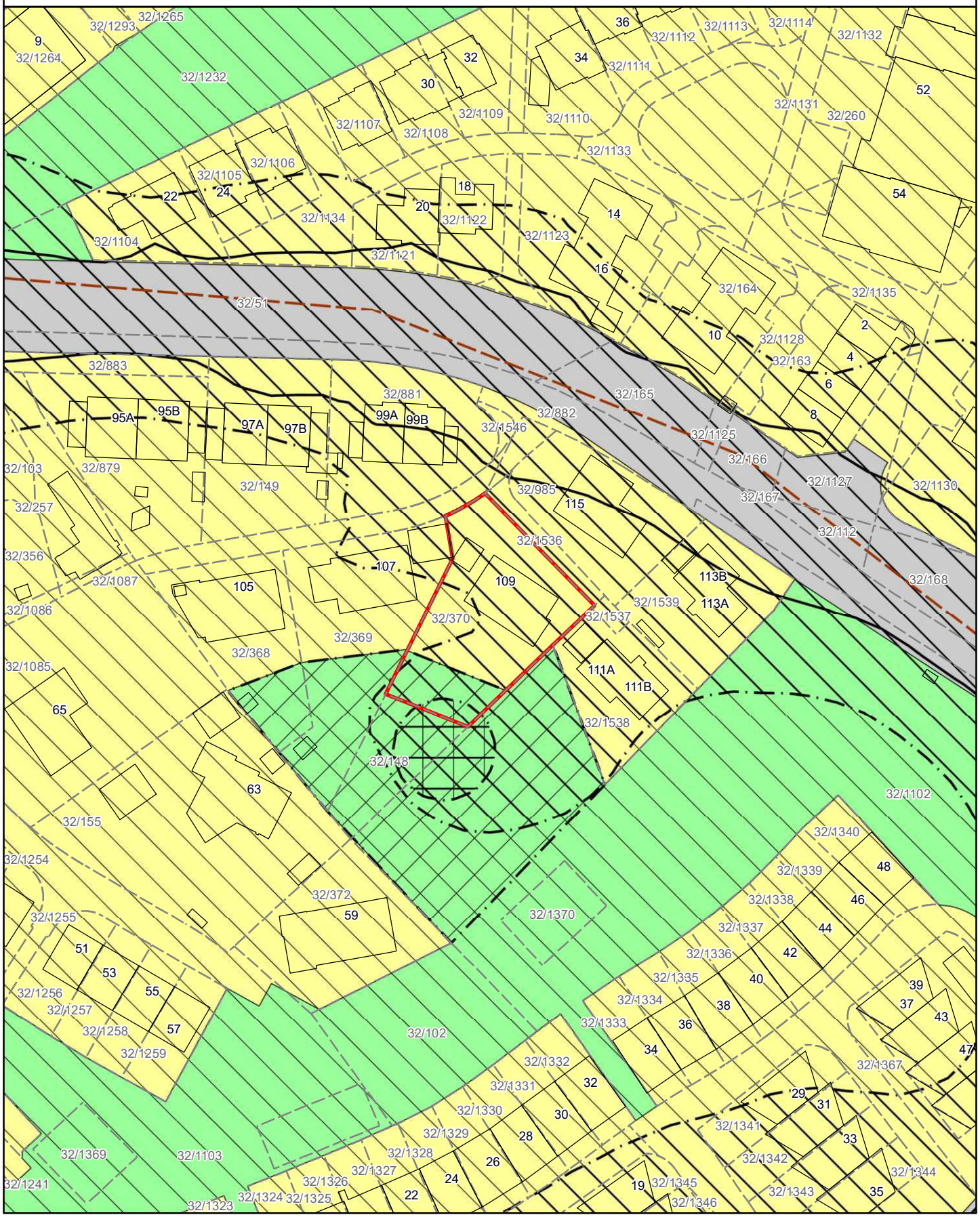
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 32/370/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 32/370/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: 0330,0419
Ikrafttredelsesdato: 8.12.2011,25.3.2004



Reguleringsplan Litlaberget med omkringliggende arealer

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0330

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor regulerings-grensen på plankartet. Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningslovens§ 25, 1. ledd nr. 1)

- bolig med tilhørende anlegg

LANDBRUKSOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 2)

- område for jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)

- kjøreveg
- gang- og sykkelveg
- annen veggrunn

FRIOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 4)

- friområder
- anlegg for lek

FAREOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 5)

- høgspenningsanlegg

SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningslovens§ 25, 1. ledd nr. 6)

- frisiktsone ved veg
- kulturelt bevaringsområde

FELLESOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)

- felles avkjørsel
- felles gangareal
- felles parkeringsplass
- annet fellesområde for flere eiendommer

FELLESBESTEMMELSER

§ 1.01 Krav om rekkefølge av utbygging

Ingen nye boliger tillates tatt i bruk før regulerte offentlige trafikkområder er etablert. I dette inngår også regulert undergang under Skadbergvegen. Eksisterende avkjørsel fra Skadbergvegen til boligene rundt Litlaberget (delfelt A) skal erstattes av ny adkomstveg (veg 2000) innen feltet er utbygd. Ingen nye boliger i delfelt A tillates tatt i bruk så lenge eksisterende avkjørsel til Skadbergvegen er i bruk.

Eksisterende bolighus på gnr. 32 bnr. 102 forutsettes fjernet når regulerte erstatningsboliger på eiendommen tas i bruk. Så lenge bolighuset er i bruk, tillates eksisterende adkomstveg brukt. Når bolighuset er fjernet skal eksisterende adkomstveg benyttes som gang- og sykkelveg.

Før boligbygging tillates i delfelt C skal det være etablert ny trase for Forsvarets oljeledning i den strekningen oljeledningen kommer i konflikt med planlagte boliger. Ved graving i området skal Forsvarsbygg varsles, slik at Forsvarets interesser knyttet til oljeledningen kan ivaretas.

Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet i området før innflytting i feltet.

Ved gradvis utbygging av feltene skal minst en forholdsmessig del av fellesarealene opparbeides. Lekeplassnormen gitt i kommuneplanbestemmelsene skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen.

§ 1.02 Bebyggelse

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra topp definert grunnmur (tg kote, angitt på plankartet).

Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Bebyggelsen skal støyskjermes iht. Miljøverndepartementets rundskriv T-8-79.

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse. Nettstasjon tillates plassert i regulerte friområder, men skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter. Boligene i de ulike delfeltene skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme.

§ 1.03 Lek og opphold

I delfeltene skal det være en sandlekeplass på minimum 200 m2 pr. 25 boliger, som skal ligge maksimalt 100 meter fra bolig. Lokalisering skal fortrinnsvis skje i tilknytning til større grøntstrukturer. Sandlekeplassene skal plasseres på arealer med gode solforhold.

§ 1.04 Parkering

På feltet skal det være felles parkering, eller en kombinasjon av individuell og felles parkering. I enkelte av delfeltene tillates også kun individuell parkering. Det skal tilrettelegges for minst en sykkelparkeringsplass per bolig på egen grunn.

§ 1.05 Gang- og sykkelveger

Der innregulerte gang- og sykkelveger munner ut i offentlig kjøreveg, skal det oppsettes bøylearrangement for å hindre uønsket kjøring med motorkjøretøyer på disse.

BYGGEOMRÅDER

§ 2.01 Delfelt A - 13,9 dekar

Innenfor delfelt A tillates det oppført 18 nye boliger, hvorav 9 er sokkelleiligheter og hybler. Der ikke annet er sagt, tillates tomtene bebygget med inntil ¼ av tomtens areal, eksklusivt garasje. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet

§ 2.02 BA1 Vertikaldelte tomannsboliger

Innenfor BA 1 tillates det oppført tre vertikaldelte tomannsboliger i inntil tre etasjer (inkludert sokkeletasje). Det tillates tilrettelagt for to hybelleiligheter på inntil 35 m2 i hver tomanns- bolig. Tomtene tillates bebygget med inntil 1/3 av tomtens areal. Boligene skal ha saltak eller pulttak.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Dersom takformen er mønetak, skal møneretningen være lik tomanns-boligens lengderetning. Der avstanden mellom bygg er mindre enn åtte meter, skal det utføres tiltak etter gjeldende forskrifter.

Det skal avsettes 1,5 parkeringsplasser per hovedleilighet på egen grunn. Dersom det etableres hybelleilighet, skal det i tillegg avsettes plass til en ekstra parkeringsplass per hybelleilighet på egen grunn.

§ 2.03 BA2 Enebolig med leilighet

Det tillates oppført tre eneboliger i inntil tre etasjer (inkludert sokkeletasje). Det tillates etablert sokkelleilighet på inntil 55 m2 i hver enebolig. Boligene skal ha saltak med møneretning som vist på plankartet.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Takoppbygg tillates bare i 1/3 av takflatens lengderetning. Større takoppbygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende fra takoppbyggets gesims.

Det tillates oppført garasje i en etasje plassert som vist på plan. Garasjen skal ha pulttak med takvinkel på maksimalt 15 grader. Taket skal være høyest ved garasjeportåpningen. Garasjer kan plasseres i nabogrense. Garasjenes mål skal være maksimalt 4x6 meter (utvendige mål). Det skal avsettes en parkeringsplass i garasje, og en biloppstillingsplass utover denne, per hovedleilighet. Dersom det etableres sokkelleilighet, skal det i tillegg avsettes en ekstra biloppstillingsplass for denne.

§ 2.04 BA3 og BA4 Eksisterende boliger

Ved eventuell sanering eller utvidelse av eksisterende bebyggelse i delfelt A skal det utarbeides bebyggelsesplan for feltet.

§ 2.05 Fellesområder for delfelt A

Felles avkjørsel AF1

Felles avkjørsel AF1 er felles for BA1 tomt 1 og tomt 2, og gnr. 32 bnr. 103 og 257. Mellom AF1 og Skadbergvegen skal det etableres skillerabatt, gjerde e.l. som hindrer kjøring fra AF1 til Skadbergvegen.

Felles avkjørsel AF2

Felles avkjørsel AF2 er avkjørsel for gnr. 32 bnr. 356.

Felles avkjørsel AF3

Felles avkjørsel AF3 er felles for BA2 tomt 4, tomt 5 og tomt 6. Mellom AF3 og Skadberg- vegen skal det etableres skillerabatt, gjerde e.l. som hindrer kjøring fra AF3 til Skadberg- vegen.

§ 2.06 Delfelt B - 7,4 dekar

Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan for delfelt B innen tillatelse til bygging eller fradeling kan gis. Innen bebyggelsesplan kan godkjennes skal påkrevde arkeologiske undersøkelser innenfor delfeltet være utført.

§ 2.07 Delfelt C - 14,9 dekar

[delfelt C tillates det oppført 51 nye boliger, hvorav tre er sokkelleiligheter. Der ikke annet er sagt, tillates tomtene bebygget med inntil ¼ av tomtens areal, eksklusivt garasje. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på planen.

Boligene skal ha saltak eller pulttak, som angitt for de enkelte delområdene. Det skal være samme takform og takvinkel for hus i samme rekke og dennes forlengelse.

§ 2.08 CB1, CB2 og CB3 Rekkehus

Det tillates oppført boliger i rekke i inntil tre etasjer (inkludert sokkeletasje). Tomten tillattes bebygd med inntil 1/3 av tomtens areal. Boligene skal ha pulttak med fall mot nordvest.

Takene skal være uten kvister, arker eller takoppbygg. Alle boligene i samme rekke skal ha samme takform. Boligene skal ha adkomst fra nordvest. Det tillates ikke etablert sokkel-leiligheter i de enkelte rekkene.

Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørøst) er 6,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 6,5 meter. For hver bolig skal det avsettes 1,5 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg CP1 og CP2.

§ 2.09 CB4 Vertikaldelte tomannsboliger

Det tillates oppført boliger i inntil tre etasjer (inkludert sokkeletasje). Boligene skal ha saltak eller pulttak. Dersom det bygges med pulttak, skal taket være lavest mot nordvest. Det tillates ikke etablert sokkelleilighet i noen av boligene.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,0 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Fasadebredde skal være 5,5 meter (utvendige mål).

Det tillates oppført garasje i en etasje plassert som vist på plan. Tak på garasje skal være saltak eller flatt tak. Dersom det bygges med saltak, skal taket være høyest ved garasjeportåpningen. Garasjer kan plasseres i nabogrense. Garasjenes mål skal være maksimalt 4x6 meter (utvendige mål).

§ 2.10 CB5 og CB8 Enebolig med leilighet

Det tillates oppført boliger i inntil tre etasjer (inkludert sokkeletasje). I CB5 tillates det etablert sokkelleilighet på inntil 55 m2 på tomt 1 og tomt 2, men ikke på tomt 3. Det tillates etablert tilsvarende sokkelleilighet i CB8. Boligene skal ha saltak med møneretning som vist på plankartet.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Takoppbygg tillates bare i 1/3 av takflatens lengderetning. Større takoppbygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende fra takoppbyggets gesims.

Det tillates oppført garasje i en etasje plassert som vist på plan. Garasjen skal ha pulttak med takvinkel på maksimalt 15 grader. Taket skal være høyest ved garasjeportåpningen. Garasjer kan plasseres i nabogrense. Garasjenes mål skal være maksimalt 4x6 meter (utvendige mål). Det skal avsettes en parkeringsplass i garasje, og en bil- oppstillingsplass utover denne, per hovedleilighet. Dersom det etableres sokkelleilighet skal det i tillegg avsettes en ekstra biloppstillingsplass for denne. For CBS kan denne ekstra biloppstillingsplassen lokaliseres til felles parkeringsanlegg CP2. For CB8 kan denne ekstra biloppstillingsplassen lokaliseres til felles parkeringsanlegg CP5.

§ 2.11 CB6 og CB7 Rekkehus

Det tillates oppført boliger i rekke i inntil tre etasjer (inkludert sokkeletasje). Boligene skal ha pulttak med fall mot øst (CB6) eller sørøst (CB7). Takene skal være uten kvister, arker eller takoppbygg. Alle boligene i samme rekke skal ha samme takform. Boligene skal ha adkomst fra øst og nordvest. Det tillates ikke etablert sokkelleiligheter i de enkelte rekkene.

Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørøst) er 6,5 meter målt fra topp grunnmur (inngangsplan) som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 6,5 meter. For hver bolig skal det avsettes 1,5 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg CP3, CP4 og CP5.

§ 2.12 Fellesområder for delfelt C

<u>CP1 og CP2 Felles parkering</u>

Felles parkeringsplass CP1 og CP2 er felles for boligene CB1, CB2, CB3 og CB5. Områder regulert til annet fellesområde for flere eiendommer innenfor CP1 og CP2 er en del av parkeringsplassen.

<u>CF1 og CF2 Felles gangveger</u>

Felles gangveger CF1 og CF2 er felles for boligene CB1, CB2 og CB3. Bredden på gangvegene skal være 2,0 meter.

<u>CF3 Felles avkjørsel</u>

Felles avkjørsel CF3 er felles for boligene i CB5. CF3 skal også benyttes som adkomst til felles parkeringsplass CP2.

<u>CF 4 Felles gangveg</u>

Felles gangveg CF4 er felles for boligene CB6 og CB7. Boligene i CB6 og CB7 skal ha adkomst fra gangvegen CF4. Bredden på gangvegen skal være 2,0 meter.

<u>CP3, CP4 og CP5 Felles parkering</u>

Felles parkering CP3 og CP4 er felles for boligene CB6 og CB7. Områder regule1t til annet fellesområde for flere eiendommer innenfor CP4 er en del av parkeringsplassen. Felles parkering CP5 er felles for boligene CB7 og CB8.

FRIOMRÅDER

§ 3.01

Innen friområdene tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon, og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses.

FAREOMRÅDER

§ 4.01 Høgspenningsanlegg

Regulert fareområde viser eksisterende 50 kV høgspentlinje. Innenfor fareområdet tillates det ikke oppført bolighus. Fareområdet utgår på det tidspunktet høgspentlinjen legges i bakkekabel.

SPESIALOMRÅDER

§ 5.01 Bevaring

Spesialområde bevaring inneholder registrert gravrøys, og er et automatisk fredet fornminne. Etter Lov av 9. juni 1978 om kulturminner§ 3 er det ikke tillatt å foreta noen form for inngrep uten å ha innhentet tillatelse fra rette kulturvernmyndighet.

§ 5.02 Frisiktsone

I områder regulert som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Reguleringsplan Litlaberget - gnr 32 bnr 4,17, 42, 50, 52 mfl

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0419

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for en utnyttelse med småhusbebyggelse, friområde, bevaring av kulturminne og adkomst til Skadberg skole. Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse
- Lekeplass
- Renovasjonsanlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg
- Gatetun
- Annen veggrunn
- Parkeringsplasser
- Gang- og sykkelveg
- Kollektivholdeplass

GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Friområder

HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

- Bevaring av kulturmiljø
- Sikringssone frisikt

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen

2.1.1 Før det gis brukstillatelse for boligene i planområdet skal veg 2000 med tilhørende gang og sykkelveg være etablert.

2.1.2 Før det gis brukstillatelse på delfelt B10, B11 eller B12 skal: veg 2000 med tilhørende gang og sykkelveg være etablert, veg 2003, veg 2002 og gangforbindelse mellom Skadbergvegen og veg 2000 være etablert.

2.1.3 Inntegnede leskur på bussholdeplasser innenfor planområdet må være etablert før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk.

2.1.4 Før boliger i planområdet kan tas i bruk må det være etablert bru over Varabergvegen ved Litlaberget samt tilhørende ramper til gang- og sykkelveg lang veg 2000 og Varabergvegen.

2.1.5 Normer for utomhusanlegg i Sola kommune skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen. Utearealene skal være opparbeidet i henhold til planen før det gis tillatelse til bruk. Ved en gradvis utbygging av feltene skal minst en forholdsmessig del av friområdene opparbeides. Før brukstillatelse på felt B06, B09 må kvartalslekeplass være etablert.

2.1.6 Gang- og sykkelveger gjennom friområde og tilhørende belysning skal opparbeides samtidig som friområdene.

2.1.7 Krav til parkering skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen. Parkering på egen tomt skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

2.1.8 Det forutsettes at spørsmål om erverv av bolig i friområde (gnr. 32, bnr. 102) er avklart før utbygging av B03, B04, B05, B06, B08, B09 kan igangsettes. Så lenge eksisterende bolig er i bruk tillates eksisterende atkomstvei benyttet.

2.1.9 Alle bygg og uterom skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Nødvendig støyskjerming for hve1i byggeområde med tilhørende lekeplasser og frio1måde skal ferdigstilles før boliger tas i bruk.

2.1.10 I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veganlegg, og i forbindelse med opparbeidelsen av delfelter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig av utbygging skal sikres et forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

2.1.11 Det må være tilfredsstillende skolekapasitet i området før boliger tas i bruk.

2.1.12 Før utbygging av felt B01-B09 kan starte, må oljeledningen enten være avhendet eller omlagt slik at den ikke kommer i konflikt med boliger.

2.1.13 Prosjektering av VVAR og annen infrastruktur som kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart og være godkjent før opparbeiding av feltet starter.

2.1.14 Overvann som har sin naturlige vannvei mot sørvest Varabergvegen/ Forusbeen skal fordrøyes til den opprinnelige avrenningsfaktor for område.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 andre ledd nr. 1)

§ 3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Innenfor planområdets B01 til B12 kan det bygges 69 nye boligenheter. Boligene utformes som eneboliger i kjede, rekkehus, vertikal- eller horisontaldelt tomannsbolig og leiligheter. Boliger plasseres innenfor definerte byggegrenser.

Ved utforming og prosjektering av byggeområder og uteområder skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming av fasader og tak. Bebyggelsen skal gjenspeile samtidens kvaliteter i materialbruk og detaljering. Orientering, formgiving, fargevalg og materialitet skal samordnes innenfor hvert delfelt. Det skal benyttes i størst mulig grad giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Det skal beskrives tiltak som er iverksatt for å hindre inntrengning av radon i bygningene.

3.1.2 Krav til parkeringsdekning er 2 parkeringsplasser på egen tomt, samt 0,5 felles gjesteparkering pr. boenhet for eneboliger/rekkehus. For leiligheter i B06 er kravet 1 parkeringsplass, samt 0,5 felles gjesteparkering. Garasjer for B01-B05 og B07-B12 bygges som en integrert del av boligen. For B06 bygges det frittstående carporter på P2. Det skal tilrettelegges for minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet, disse plasseres under tak og nær innganger.

3.1.3 All skjerming mot friområder tillates kun som beplantning (hekker, busker), ikke i form av gjerder eller andre bygde elementer. Eventuelle levegger mot nabo skal samordnes innenfor hvert delfelt og ikke overstige en høyde på 1,8 meter.

3.1.4 Boligene i B01 til B12 tilrettelegges for bruk av fjernvarme.

3.1.5 Bebyggelsen skal støyskjermes iht. Miljøverndepartementets rundskriv T-1442. Skjermenes material og fargevalg samordnes med bebyggelsen. Ved friområdene, med unntak av støy fra veg 2000, skal støynivå sikres for områdekategori «Byparker og andre tilrettelagte friområder» iht. støyretningslinje T- 1442 (dvs. 50 - 55 dB).

3.1.6 Omriss av planlagt bebyggelse i felt B01-B12 skal gjelde som byggegrense. Plassering av planlagt bebyggelse kan justeres med inntil 0,3 meter i forhold til inntegnet omriss.

3.1.7 Før byggetillatelse gis skal det utarbeides en formingsveileder for hele planområdet. Veilederen må i det minste angi materialvalg, takform, taktekking og husfarge.

3.1.8 Felles grøntanlegg skal etableres sammen med tilgrensende boligfelt.

3.1.9 Det skal sende inn felles rammesøknad for alle boligene i hvert delfelt. Byggesøknaden skal redegjøre for plassering og utforming av levegger i skille mellom boenheter i tilknytning til uteplasser, og skal dokumentere full utbygging iht. bestemmelsene for hvert delfelt. Dersom ikke full utbygging gjennomføres i første byggetrinn skal eventuelle senere byggetrinn dokumenteres i byggesøknaden.

3.1.10 For felt B07-B09 tillates bruk av mur for å ta opp stedvise høydeforskjeller mellom underetasje og hagenivå. Murer skal ikke overstige 1,5m.

§ 3.2 Bebyggelsen

3.2.1 I delfelt B01-B05 kan det oppføres til sammen 18 boliger. Boligene tillates bygget i to etasjer.

3.2.2 I delfelt B06 kan det oppføres leilighetsbygg med til sammen 8 leiligheter. Boligene tillates bygget i tre etasjer inkl. underetasje. Leilighet i 2.etasje bygges med balkong på min. 9 m2. Hver boenhet må sikres min. 25m2 uteoppholdsareal hvor av halvparten skal være i terreng.

Det tillates utvendig trapp for adkomst til leiligheter i 2. etasje.

3.2.3 I delfelt B07-B09 kan det oppføres til sammen 24 boliger. Boligene tillates bygget i to etasjer.

3.2.4 I delfelt B11 kan det oppføres til sammen 10 boliger. Boligene tillates bygget i to etasjer.

3.2.5 I delfelt B11-B12 kan det oppføres til sammen 9 boliger. Boligene tillates bygget i to etasjer + underetasje.

3.2.6 Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse, med maksimal høyde på 1,8 m og lengde på 2,5 m. Høyden skal avtrappes mot hagen. Levegger/ hekk mot naboeiendom tillates plassert i nabogrense. Levegger skal være ferdigstilt før de gis brukstillatelse for boligene. Beplanting i grense mellom hage og friområde må etableres før det gis brukstillatelse for boligene. Det tillates ikke gjerde i grense mellom hage og friområde eller felles grøntområde der det ikke er nærmere angitt.

3.2.7 Boliger på delfelt B01 til B012 etableres med pulttak, takvinkel mellom 5-7 grader. Det skal være lik takvinkel på boliger i samme rekke.

3.2.8 Det tillates at det bygges balkonger i 2. etasje på alle boliger. Utforming vist på plankart.

3.2.9 Plassering av boliger kan justeres inntil+/- 0,3 meter ved søknad om byggetillatelse.

3.2.10 Minimum 40 % av småhusboligene og 75 % av leiligheten skal ha universell utforming. Med det forstås at boligene skal ha trinnfri adkomst og plass til snusirkel for rullestol i de rom som ivaretar hovedfunksjonene i boligen (unntatt bod). Boligene skal forberedes for eventuell ettermontering av løfterampe.

§ 3.3 Høyder

3.3.1 For alle delfeltene gjelder maks høyde 7,0 meter.

3.3.2 Maks høyde regnes fra plankartets angitte verdier på topp gulv 1. Etasje. Høyden kan justeres inntil+/- 0,3 meter ved søknad om byggetillatelse. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområder /felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

§ 3.4 Felles parkering

3.4.1 Felles private parkeringsområder etableres som vist i plankartet, og opparbeides sammen med kjøreveger.

3.4.2 P1, P3 og P4 er felles for B01-B09. P2 er felles for B06. Hver leilighet skal ha en fast plass på P2, totalt 8 stk. Før brukstillatelse gis på boliger i B04, B05 og B08 må det være etablert nok felles parkering. Midlertidige parkeringsplasser kan opparbeides på området for å tilfredsstille kravet om nok felles parkeringsplasser.

3.4.3 P5 og P6 er felles for B10-B12.

§ 3.5 Lekeplasser

3.5.1 Felles lek 1-3 og kvartalslekeplass skal realiseres iht. til tekniske planer godkjent av kommunen. Endelig plassering og utforming skal fremkomme av samlet grøntplan for området.

3.5.2 Felles lek 1 er felles for B10, B11 og B12

3.5.3 Felles lek 2 er felles for B01, B02, B03, B04, B07 og B08

3.5.4 Felles lek 3 er felles for B05, B06 og B09

3.5.5 Felt B01-B12 er ansvarlig for drift- og vedlikehold av kvartalslekeplass.

§3.6 Renovasjon

3.6.1 For søppelhåndtering for delfeltene B01-B12, skal det benyttes nedgravde avfallsanlegg på anviste plasser.

3.6.2 R1 er felles for B01-B09.

3.6.3 R2 er felles for B10-B12.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 andre ledd nr. 2)

§ 4.1 Offentlige trafikkområder

Det skal utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveier, gang- og sykkelveier og annen veigrunn som legges frem for offentlig godkjenning i forbindelse med byggesøknad. Oppbygging av nye veier skal skje i henhold til kommunaltekniske normer. Fartsreduserende tiltak, som forhøyning eller variasjon i gatebelegg, tillates. Veg 2001, 2002 og 2003 skal etableres og skiltes som gatetun med miljøprofil og fartsdempende tiltak. Gatetun skal være utformet for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle trafikanter, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmende. Veg 2000 opparbeides med opphøyd gangfelt mellom område F3 og 01måde F11 samt ved kryss Varabergvegen. Det skal også være forsterket belysning ved gangfelter.

§ 4.2 Gang- og sykkelveier, gangforbindelse

Gangveier og forbindelsesårer, inkludert ramper til undergangene, skal i størst mulig grad utformes universelt med maksimal stigning på 1:20. Stigning på 1:12 kan aksepteres over kortere strekninger

§ 4.4 Nettstasjon

Nettstasjon tillates plasse1i i regulerte friområder, men skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30m.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 andre ledd nr. 3)

§ 5.1 Friområder

Det skal utarbeides planer for friområdet som skal leveres og godkjennes av kommunen sammen med øvrige tekniske planer før anleggsstart. Planen skal være i henhold til Sola kommunes norm for utenomhusanlegg. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, evt. utstyr og materialbruk. Eksisterende kvaliteter som vegetasjon, synlig fjell og andre viktige kulturlandskapselementer skal i størst mulig grad inkluderes i en helhetlig utforming. Det skal også utarbeides lysplan for området. Friområdet skal planlegges for bruk av alle aldersgrupper og være universelt utformet i størst mulig grad. Tekniske installasjoner med tilknytning til områdets funksjon tillates plassert i regulerte friområder. Disse skal terrengtilpasses og ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 m. Tursti gjennom friområdet skal anlegges som et komprimert dekklag av grus og være kjørbar for rullestolbrukere. Det skal tilstrebes universelt utformet løsninger i alle ledd på offentlige og felles uteområder.

Området F2 reguleres til privat friområde

§ 6 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§ 6.1 Frisiktsoner

I regulerte frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående og høystammede trær tillates.

§ 6.2 Spesialområde for bevaring

Bevaringsområdet inneholder registrert gravrøys og er et automatisk fredet fornminne. Etter lov av 9. Juni 1978 om kulturminner §3 er det ikke tillatt å foreta noen form for inngrep uten å ha innhentet tillatelse fra kulturvernmyndighetene.

Detaljregulering for Litlaberget felt BA2 med tilhørende vei

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0612

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

§1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende avkjørsel fra Skadbergveien.

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5, 2. ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

- Frisikt

§2 FELLESBESTEMMELSER

§2.1 Krav om rekkefølge av utbygging

Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet i området før innflytting i feltet.

Det skal legges kantstein langs gang- og sykkelveien før ferdigattest av tomt 5 og 6.

§2.2 Fellesområder for delfelt BA2

F_veg2000

f_veg2000 er en avkjørsel

Felles avkjørsel AF3

f_AF3 er felles for BA2 tomt 5 og tomt 6. Ved etablering av nytt vegareal AF3 skal mur i naturstein benyttes mot tomt 4, veg 2000 og tomt 32/370. Trær som følge av etablering av ny vei AF3 må vurderes flyttet og/eller bevart, eventuelt erstattes med tilsvarende trær. Strømboks fra Lyse kan flyttes i samsvar med gjeldende retningslinjer.

§2.3 Bebyggelse

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra topp definert grunnmur (TG kote, angitt på plankartet).

Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Bebyggelsen skal støyskjermes iht. Miljødirektoratets hver tids gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse. Nettstasjon tillates plassert i regulerte friområder, men skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter. Boligene i de ulike delfeltene skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme.

§3 BYGGEOMRÅDER

Der ikke annet er sagt, tillates tomtene bebygget med inntil ¼ av tomtens areal, eksklusivt garasje. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§3.1 Felt BA1 Vertikaldelte tomannsboliger

Eksisterende boligfelt BA1 er regulert i plan 0330, Litlaberget med tilhørende felt. Bestemmelsene for plan 0330 er fortsatt gjeldende for feltet.

§3.2 Felt BA2 Enebolig med leilighet

Det tillates oppført tre eneboliger i inntil tre etasjer (inkludert sokkeletasje). Det tillates etablert sokkelleilighet på inntil 55 m^2 i hver enebolig. Boligene skal ha saltak med møneretning som vist på plankartet.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Takoppbygg tillates bare i 1/3 av takflatens lengderetning. Større takoppbygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende fra takoppbyggets gesims.

Det tillates oppført garasje i en etasje plassert som vist på plan. Garasjen skal ha pulttak med takvinkel på maksimalt 15 grader. Taket skal være høyest ved garasjeportåpningen. Garasjer kan plasseres i nabogrense. Garasjenes mål skal være maksimalt 4x6 meter (utvendige mål). Det skal avsettes en parkeringsplass i garasje, og en biloppstillingsplass utover denne, per hovedleilighet. Dersom det etableres sokkelleilighet skal det i tillegg avsettes en ekstra biloppstillingsplass for denne.

Det skal tilrettelegges for minst en sykkelparkeringsplass per bolig på egen grunn.

Adkomst til tomt 4 skal skje fra veg2000. Adkomsten kan justeres så lenge frisikt og svingradius inn mot gang- og sykkelveg er ivaretatt.

§3.3 Felt BA4 Eksisterende boliger

Eksisterende boligfelt BA4 er regulert i plan 0330, Litlaberget med tilhørende felt. Bestemmelsene for plan 0330 er fortsatt gjeldende for feltet.

§4 HENSYNSSONER

§4.1 Frisiktsone

I områder regulert som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

AKKUMULERTE GEBYRER

Avtale: **3755** Eier: Eikeland Jan

32/370/0/0 Regn.mottaker: Eikeland Jan

2025

Ordrenr: 463443 17.12.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
6000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	688,00	1/1	0	72,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	751,20	1/1	0	157,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	713,00	1/1	0	149,00
6800	Forskudd avløp	62,00	m3	22,20	1/1	0	143,00
6400	Forskudd vann	62,00	m3	16,96	1/1	0	110,00

1 074,00

Ordrenr: 472498 23.01.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6400	Forskudd vann	62,00	m3	16,96	1/1	0	110,00
6800	Forskudd avløp	62,00	m3	22,20	1/1	0	143,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	713,00	1/1	0	149,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	751,20	1/1	0	157,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
6000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	688,00	1/1	0	72,00

1 074,00

Ordrenr: 481778 24.02.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6410	Faktisk vannforbruk	58,00	m3	15,18	1/1	0	1 101,00
652	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	397,00	1/1	0	199,00
6400	Forskudd vann	62,00	m3	16,96	1/1	0	110,00
6800	Forskudd avløp	62,00	m3	22,20	1/1	0	143,00
6420	Fradrag forskudd vann i fjor	-69,00	m3	15,18	1/1	0	-1 309,00
6820	Fradrag forskudd avløp i fjor	-69,00	m3	19,77	1/1	0	-1 705,00
6810	Faktisk avløp	58,00	m3	19,77	1/1	0	1 433,00
6000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	688,00	1/1	0	72,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	751,20	1/1	0	157,00

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	713,00	1/1	0	149,00
							793,00

Ordrenr: 490982 26.03.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
6400	Forskudd vann	62,00	m3	16,96	1/1	0	110,00
6800	Forskudd avløp	62,00	m3	22,20	1/1	0	143,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	713,00	1/1	0	149,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	751,20	1/1	0	157,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
6000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	688,00	1/1	0	72,00
							1 132,00

Ordrenr: 500029 23.04.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6800	Forskudd avløp	62,00	m3	22,20	1/1	0	143,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
6400	Forskudd vann	62,00	m3	16,96	1/1	0	110,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	751,20	1/1	0	157,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	713,00	1/1	0	149,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
6000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	688,00	1/1	0	72,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
							1 132,00

Ordrenr: 509067 22.05.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
6800	Forskudd avløp	62,00	m3	22,20	1/1	0	143,00

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	751,20	1/1	0	7,00
6000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	688,00	1/1	0	72,00
6400	Forskudd vann	62,00	m3	16,96	1/1	0	110,00

1 132,00

Ordrenr: 518111 23.06.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3400	Forskudd vann	62,00	m3	16,96	1/1	0	101,00
3800	Forskudd avløp	62,00	m3	22,20	1/1	0	132,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	688,00	1/1	0	66,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	713,00	1/1	0	137,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	751,20	1/1	0	144,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00

1 081,00

Ordrenr: 527158 15.07.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	713,00	1/1	0	137,00
3400	Forskudd vann	62,00	m3	16,96	1/1	0	101,00
3800	Forskudd avløp	62,00	m3	22,20	1/1	0	132,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	688,00	1/1	0	66,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	751,20	1/1	0	144,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00

1 081,00

Ordrenr: 536475 22.08.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
652	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	397,00	1/1	0	199,00
3400	Forskudd vann	62,00	m3	16,96	1/1	0	101,00
3800	Forskudd avløp	62,00	m3	22,20	1/1	0	132,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	688,00	1/1	0	66,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	713,00	1/1	0	137,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	751,20	1/1	0	144,00

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

8[illegible]	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,[illegible]
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	[illegible]4,00
80[illegible]	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00

1 280,00

Ordrenr: 545867 23.09.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	713,00	1/1	0	137,00
3400	Forskudd vann	62,00	m3	16,96	1/1	0	101,00
3800	Forskudd avløp	62,00	m3	22,20	1/1	0	132,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	688,00	1/1	0	66,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	751,20	1/1	0	144,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00

1 081,00

Ordrenr: 554960 24.10.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3400	Forskudd vann	62,00	m3	16,96	1/1	0	101,00
3800	Forskudd avløp	62,00	m3	22,20	1/1	0	132,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	688,00	1/1	0	66,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	713,00	1/1	0	137,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	751,20	1/1	0	144,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00

1 081,00

Ordrenr: 564020 27.11.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	713,00	1/1	0	137,00
3400	Forskudd vann	62,00	m3	16,96	1/1	0	101,00
3800	Forskudd avløp	62,00	m3	22,20	1/1	0	132,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	688,00	1/1	0	66,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	751,20	1/1	0	144,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

8[illegible]	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,[illegible]
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	[illegible]4,00
80[illegible]	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	17[illegible]5,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00

1 081,00

2026

Ordrenr: 573114 18.12.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	677,00	1/1	0	130,00
3400	Forskudd vann	68,00	m3	16,00	1/1	0	104,00
3800	Forskudd avløp	68,00	m3	21,00	1/1	0	137,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	654,00	1/1	0	63,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	714,00	1/1	0	137,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 570,00	1/1	0	164,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	711,00	1/1	0	74,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 783,00	1/1	0	186,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	585,00	1/1	0	61,00

1 103,00

Ordrenr: 582188 26.01.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3400	Forskudd vann	68,00	m3	16,00	1/1	0	104,00
3800	Forskudd avløp	68,00	m3	21,00	1/1	0	137,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	677,00	1/1	0	130,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	714,00	1/1	0	137,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	654,00	1/1	0	63,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	711,00	1/1	0	74,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 570,00	1/1	0	164,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 783,00	1/1	0	186,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	585,00	1/1	0	61,00

1 103,00

Ordrenr: 591547 23.02.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3420	Fradrag forskudd vann i fjor	-31,00	m3	16,96	1/1	0	-605,00
6420	Fradrag forskudd vann i fjor	-31,00	m3	16,96	1/1	0	-657,00
6820	Fradrag forskudd avløp i fjor	-31,00	m3	22,20	1/1	0	-860,00
652	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	397,00	1/1	0	199,00
6410	Faktisk vannforbruk	33,50	m3	16,96	1/1	0	710,00
6810	Faktisk avløp	33,50	m3	22,20	1/1	0	930,00

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

3400	Forskudd vann	68,00	m3	16,00	1/1	0	104,00
3800	Forskudd avløp	68,00	m3	21,00	1/1	0	137,00
3820	Fradrag forskudd avløp i fjor	-31,00	m3	22,20	1/1	0	-791,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 570,00	1/1	0	164,00
3810	Faktisk avløp	33,50	m3	22,20	1/1	0	855,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	654,00	1/1	0	63,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	677,00	1/1	0	130,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	714,00	1/1	0	137,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	585,00	1/1	0	61,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	711,00	1/1	0	74,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 783,00	1/1	0	186,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
3410	Faktisk vannforbruk	33,50	m3	16,96	1/1	0	653,00

1 537,00

Ordrenr: 600801 26.03.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3400	Forskudd vann	68,00	m3	16,00	1/1	0	104,00
3800	Forskudd avløp	68,00	m3	21,00	1/1	0	137,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	654,00	1/1	0	63,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	677,00	1/1	0	130,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	714,00	1/1	0	137,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 570,00	1/1	0	164,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	711,00	1/1	0	74,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 783,00	1/1	0	186,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	585,00	1/1	0	61,00

1 103,00

Ordrenr: 609910 05.05.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	677,00	1/1	0	130,00
3400	Forskudd vann	68,00	m3	16,00	1/1	0	104,00
3800	Forskudd avløp	68,00	m3	21,00	1/1	0	137,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	654,00	1/1	0	63,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	714,00	1/1	0	137,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	711,00	1/1	0	74,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 570,00	1/1	0	164,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 783,00	1/1	0	186,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	585,00	1/1	0	61,00

1 103,00

PDF-XChange Product Click to buy NOW! www.tracker-software.com

Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3800	Forskudd avløp	68,00	m3	21,00	1/1	0	137,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 783,00	1/1	0	186,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 570,00	1/1	0	164,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	711,00	1/1	0	74,00
834	Hageavfall 140 l	1,00	Stk	585,00	1/1	0	61,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	2,00	Stk	714,00	1/1	0	137,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	2,00	Stk	677,00	1/1	0	130,00
3000	Vannmålerleie, 3/4" (Standardmåler)	1,00	Stk	654,00	1/1	0	63,00
3400	Forskudd vann	68,00	m3	16,00	1/1	0	104,00
							1 103,00

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.06.2026 11:17

Eiendom 1124-32/370

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	31.10.1983	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	922 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	32	Beregnet areal	932,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	370	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Ja
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skadbergveien 109	4051 Sola	Sande-Skadberg	Sentrum	Sola

Forretninger (10)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
31.10.1983	Kart- og delingsforretning	1124-32/150	Avgiver	0
		1124-32/370	Mottaker	922
		1124-32/370	Mottaker	0
		1124-32/148	Avgiver	-922
12.06.2008	Kart- og delingsforretning	1124-32/148	Berørt	0
		1124-32/42	Avgiver	-14935
		1124-32/102	Berørt	0
		1124-32/372	Berørt	0
		1124-32/950	Berørt	0
		1124-32/1103	Berørt	0
		1124-32/882	Berørt	0
		1124-32/1102	Mottaker	14935
		1124-32/370	Berørt	0
		1124-32/949	Berørt	0
		1124-32/985	Berørt	0
		1124-32/154	Berørt	0
30.06.2021	Oppmålingsforretning	1124-32/148	Berørt	0
		1124-32/1102	Avgiver	-24,5
		1124-32/1538	Mottaker	493,3
		1124-32/1102	Avgiver	-493,3
		1124-32/1538	Berørt	0
		1124-32/1536	Mottaker	100,7
		1124-32/148	Avgiver	-100,7
		1124-32/370	Berørt	0
		1124-32/1537	Mottaker	24,5
		1124-32/882	Berørt	0
		1124-32/1537	Berørt	0
		1124-32/1536	Berørt	0
		1124-32/985	Berørt	0
		1124-32/1102	Berørt	0
30.06.2021	Oppmålingsforretning/ grensejustering	1124-32/370	Mottaker	10,3
		1124-32/882	Berørt	0
		1124-32/1102	Berørt	0
		1124-32/148	Avgiver	-10,3

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Bygningsnr	9257241			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	14.02.1983	Areal, bolig (bruk/brutto)	318/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	10.07.1984	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	318/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	223	0	0	0	Kjøkken
U0101		Underetasje	42	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	103/0	0/0	103/0
H02	Hovedetasje	0	73/0	0/0	73/0
U01	Underetasje	1	142/0	0/0	142/0

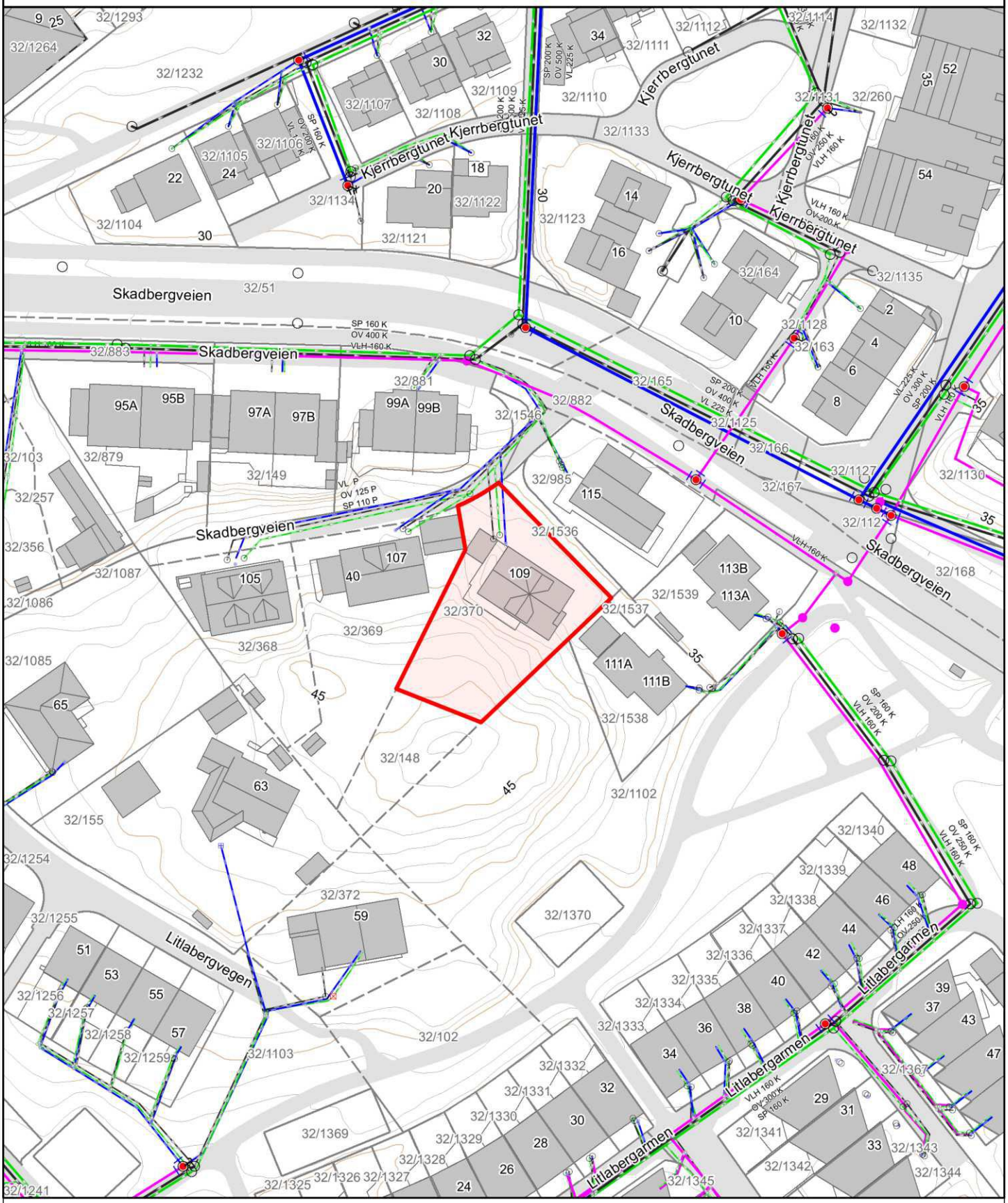
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 32/370/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

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



Vannledning
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk

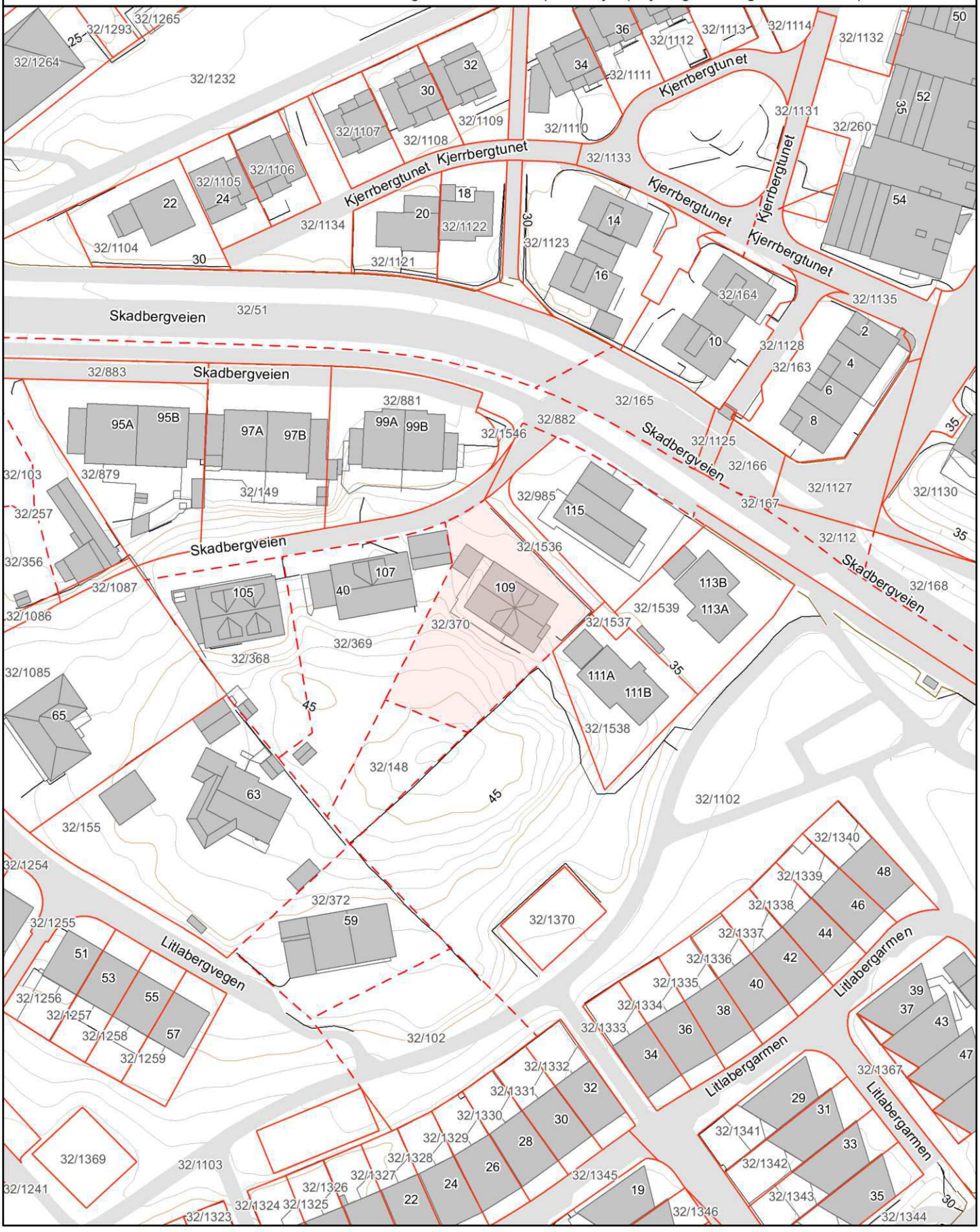
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 32/370/0/0
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

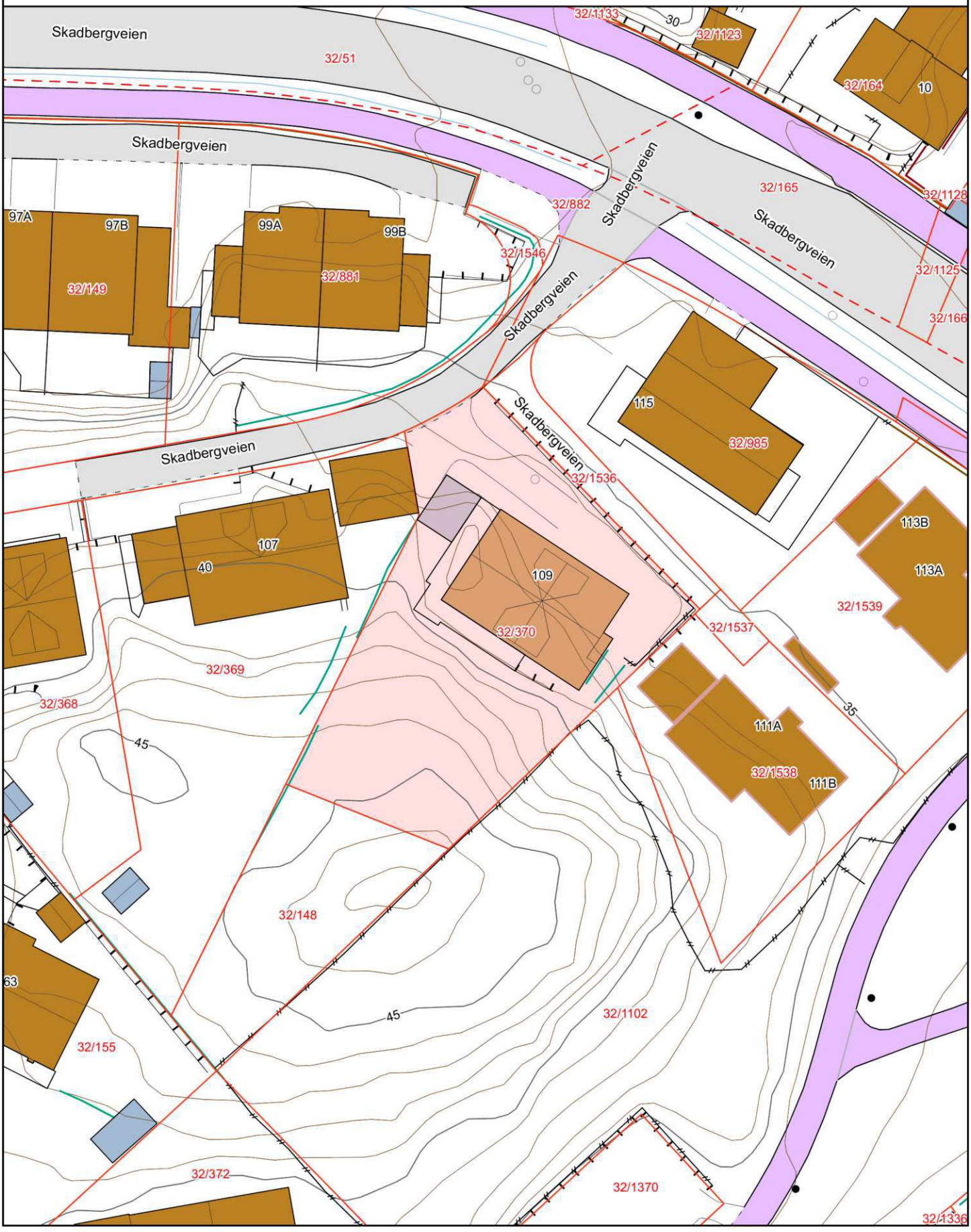
Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Oversiktskart

Adresse: **Skadbergveien 109, 4051 Sola**
Gnr/Bnr: **1124/32/370/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 932 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026



Matrikkelkart

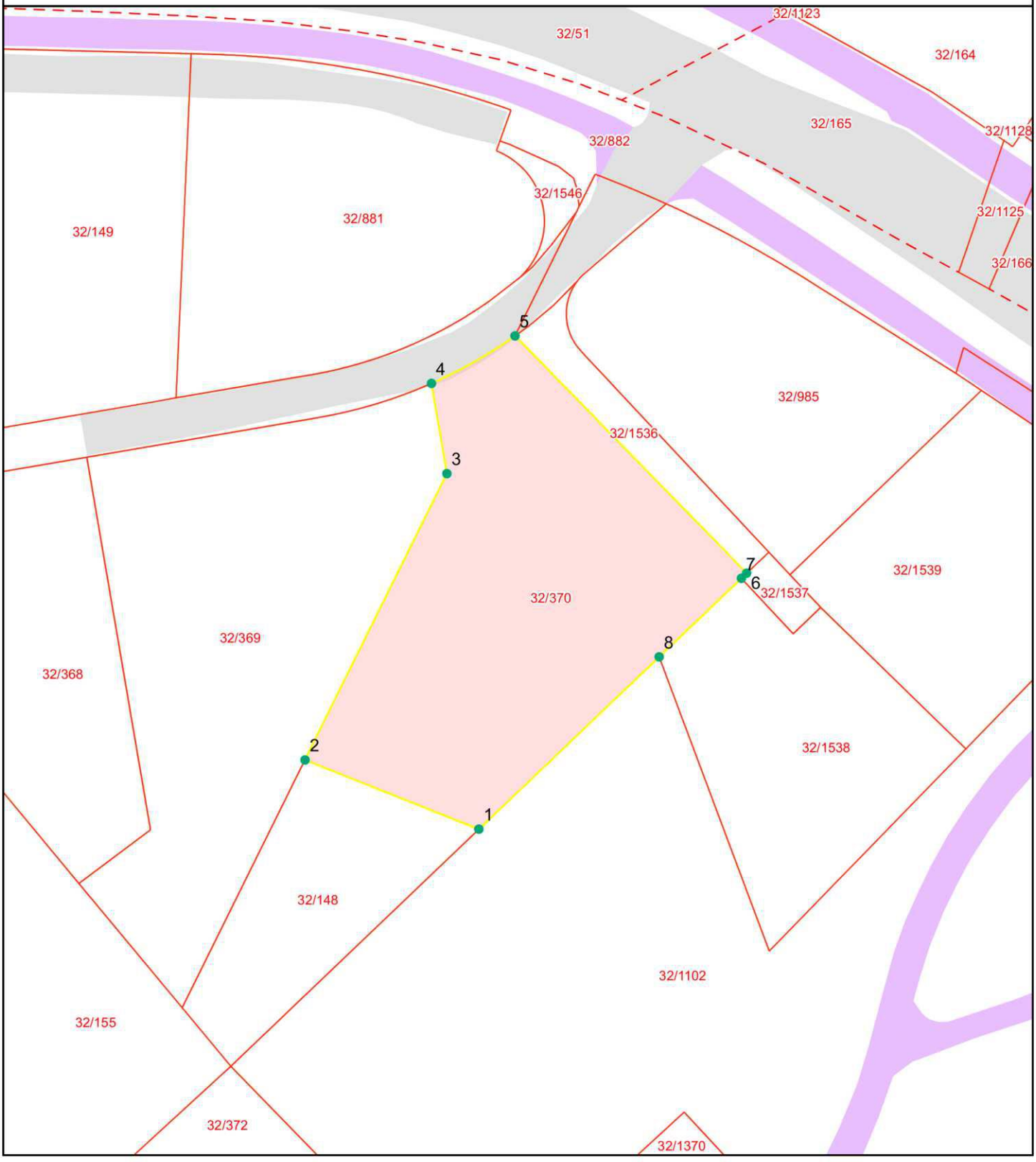
Adresse: **Skadbergveien 109, 4051 Sola**
Gnr/bnr: **1124/32/370/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 932 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 932 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6531992.76	308328.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	17.32	0
2	6531999.14	308312.78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	29.58	0
3	6532025.56	308325.87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	8.47	0
4	6532033.88	308324.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	8.91	44.638
5	6532038.26	308332.16	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	30.68	0
6	6532016.37	308353.53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.68	0
7	6532015.9	308353.05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	13	10.53	0
8	6532008.65	308345.46	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	23.08	0

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
SOLA			32/370	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	17/10-83	9/11-83	465/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Jan Eikeland		Skadbergvegen 109, 4050 Sola		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Nils Markusen		Brødrene Fjogstad A/S, Strandgt.21 4300 Sandnes		

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Handføringslister innvendige trapper.

Loft ikke ferdig innredet.

Byggetillatelsens krav om trinn i takflaten utfor soveromsvindu må etterkommes.

Opparbeidelse av parkeringsplasser.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
SOLA, den 10/7-1984	Underskrift: Ragnar Rossavik

Sendes til

[ ] Byggherre [ ] Anmelder [Z] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

X

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Dato: 26.10.04

Sola kommune
Avdeling arealbruk
Postboks 99
4097 SOLA

SOLA KOMMUNE avd. areal
Saksnr. Dok.nr. 02/01041-005
- 4 NOV. 2004
Arkiv BAB 32/370 Saksbeh. HNBOR

Bekreftelse på utført byggearbeid

Saksnr.: DAR 0256/04.

Byggestedsadresse: Skadbergvegen 109

Tiltakshaver: Jan Eikeland
Tiltakets art: Tilbygg til bolig (garasje)

Jeg bekrefter at tiltaket er utført iht. innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan-og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Jan Eikeland
.....
underskrift av tiltakshaver

Dato: 26.10.04

Sola kommune
Avdeling arealbruk
Postboks 99
4097 SOLA

SOLA KOMMUNE avd. areal
Saksnr. Dok.nr. 02/01041-005
- 4 NOV. 2004
Arkiv BAB 32/370 SB HNBOR

Bekreftelse på utført byggearbeid

Saksnr.: DAR 0256/04.

Byggestedsadresse: Skadbergvegen 109

Tiltakshaver: Jan Eikeland
Tiltakets art: Tilbygg til bolig (garasje)

Jeg bekrefter at tiltaket er utført iht. innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan-og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Jan Eikeland
.....
underskrift av tiltakshaver

Sola kommune
Avdeling arealbruk

Jan Eikeland
Skadbergvegen 109

4050 SOLA

Vår dato	Vår ref.	Arkivkode
21.05.04	Saksnr.: 02/01041-004	BAB 32/370
Saksbehandler	**Deres ref.**	
Rune Henriksen tlf. 51653300		

SAKSNR.: DAR 0256/04.

Søknad om tillatelse til tiltak: gnr. 32 bnr. 370
Byggestedsadresse: Skadbergvegen 109
Tiltakets art: Tilbygg til bolig (garasje/terrasse)
Tiltakshaver: Jan Eikeland

I søknad innkommet 11.09.03 og reviderte planer den 29.03.04 søkes det om garasje som tilbygg til bolig.

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Litlaberget med omkringliggende arealer. Reguleringsbestemmelsene angir blant annet at garasjer skal ha pulttak og at garasjen skal maks være 4 x 6 meter = 24 m². Eksisterende garasje er ca 30 m² og ny garasje 24 m², til sammen ca 54 m².

Da tilbygget skal bygges 0,25 meter fra nabogrense, og taket på garasjen skal brukes som terrasse må terrasearelet betraktes som boareal nærmere grense enn 4 meter (avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70).

Tiltaket avviker i forhold til gjeldende reguleringsplan/ plan- og bygningslovens § 70, men på grunn av stor tomt, at dette er for eksisterende bebyggelse og at naboer ikke har merknader til planene er vi positive til søknaden.

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 gis det dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven § 70 og fra reguleringsbestemmelse for Litlaberget med omkringliggende arealer.
Særlige grunner for dispensasjon er at naboer ikke har merknader til planene, tomten er stor og at tiltakshaver har behov for større garasje/ dobbelgarasje.

I henhold til plan- og bygningslovens § 93 gis tillatelse med delegert myndighet til tiltak som omsøkt på følgende vilkår:

Det forutsettes at bygningskonstruksjon (nærmere grense enn 4 m) mot gr. 32 bnr. 369 utføres med tilstrekkelig brannmotstand, minst REI-30 og at skillekonstruksjon mellom ny og eksisterende garasje blir tett og utført med brannmotstand minst REI-30.

Saken forøvrig behandles etter reglene melding i henhold til plan-og bygningslovens § 86a er mottatt her 11.09.03 og 29.03.04

Bygningsmyndigheten har følgende merknader til meldingen:

Det er tiltakshavers plikt å melde fra til byggesakseksjonen når byggearbeidet igangsettes og når arbeidet er sluttført. Vennligst benytt vedlagt skjema om bekreftelse på utført byggearbeid.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres iht. innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan-og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket får lovbestemt avstand til elverkets-og televerkets kabler samt kommunale vann-og avløpsledninger.

Med henvisning til plan-og bygningslovens § 100, må det på forhånd treffes nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 96.

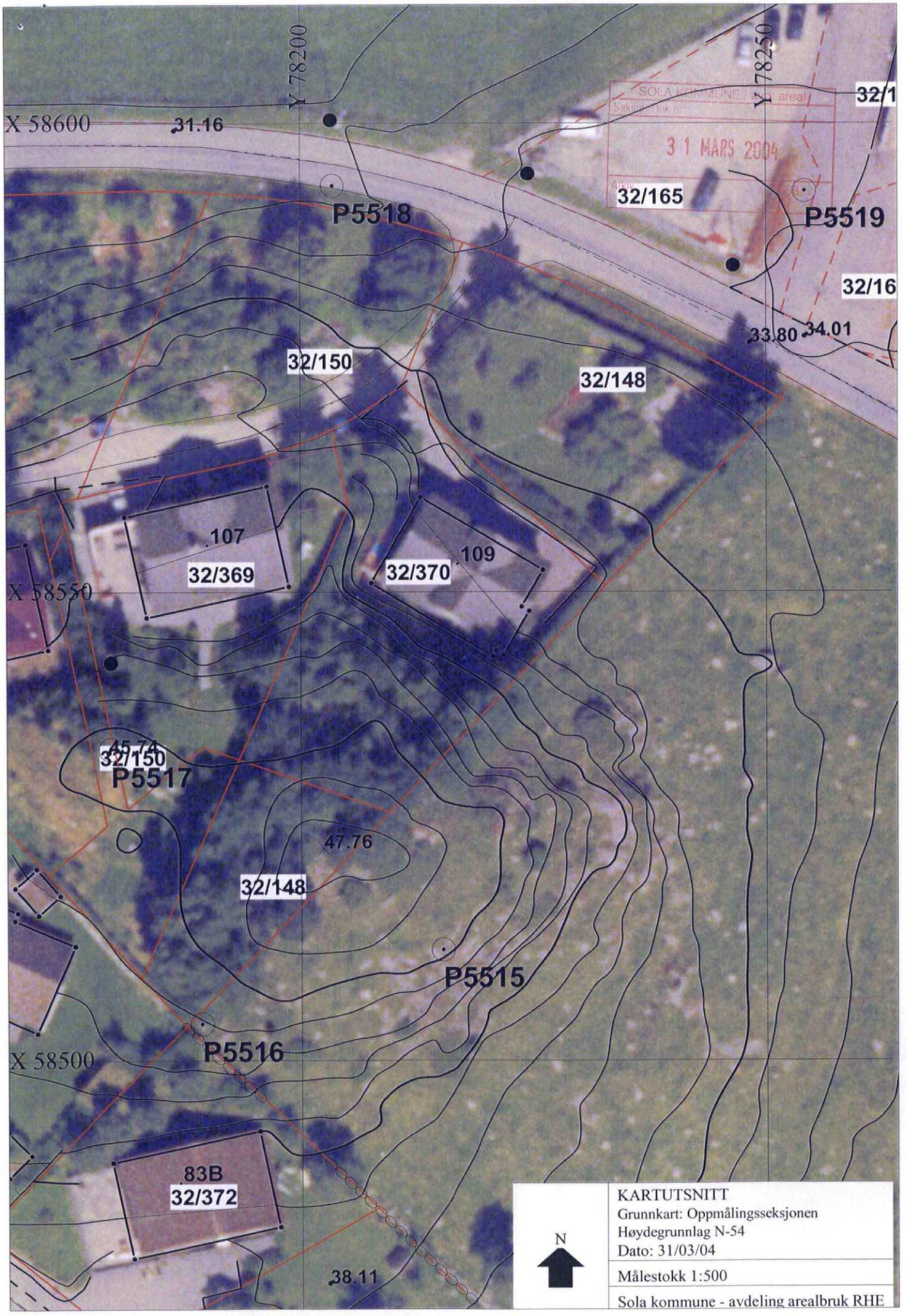
Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Rune Henriksen
avdelingsingeniør

Vedlegg:
Kopi av melding
Regning
Orientering om klagerett

Kopi:
Avd. Kommunalteknikk


Y 78200
Y 78250
X 58600
X 58550
X 58500
31.16
P5518
P5519
32/165
32/1
32/16
33.80
34.01
32/150
32/148
107
32/369
109
32/370
45.74
32/150
P5517
47.76
32/148
P5515
P5516
83B
32/372
38.11
SOLA KOMMUNE
31 MARS 2004
N
KARTUTSNITT
Grunnkart: Oppmålingsseksjonen
Høydegrunnlag N-54
Dato: 31/03/04
Målestokk 1:500
Sola kommune - avdeling arealbruk RHE

SOLA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 0330 LITLABERGET MED OMKRINGLIGGENDE AREALER

Datert 06.03.03, revidert 20.01.04

I medhold av § 26 og § 27-2 i plan- og bygningsloven av 14.06.85 har Sola kommunestyre vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser den 25.03.04 som sak 0013/04.

Håkon Rege
ordfører

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor reguleringsgrensen på plankartet. Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1)
- bolig med tilhørende anlegg

LANDBRUKSOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 2)
- område for jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)
- kjøreveg
- gang- og sykkelveg
- annen veggrunn

FRIOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 4)
- friområder
- anlegg for lek

FAREOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 5)
- høgspenningsanlegg

SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)
- frisiktsone ved veg
- kulturelt bevaringsområde

FELLESOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)
- felles avkjørsel
- felles gangareal
- felles parkeringsplass
- annet fellesområde for flere eiendommer

disse rekkefølgekravene og andre nødvendige tiltak i området, vil det heller ikke være rom for ytterligere utbygging. Det vil derfor være i både utbyggers og kommunens interesse å finne en løsning på disse forholdene. For øvrig legges det opp til at boligene kan Husbankfinansieres. Det er brukt noenlunde samme boligstandard som for prosjektet Skadberg sør, med hensyn til størrelser på boliger osv. Utformingen av interne trafikkområder vil også kunne bidra til økt lånefinansiering i Husbanken.

Andre forhold
I delfelt C finnes det en eksisterende enebolig som foreslås fjernet, da den vil ligge i overordnet grøntstruktur. Det er lagt inn rekkefølgekrav i planen om at eksisterende bebyggelse forutsettes fjernet når nye boliger på vedkommende eiendom tas i bruk. På grunn av et innspill fra utbyggerne i området om å vurdere ombytting av arealene i reguleringsplanen ble saken utsatt før andregangs- behandlingen den 02.12.03. En eventuell ombytting vil kunne bevare dette bolighuset, men både Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland har uttalt seg negativ til en slik ombytting av arealene. Ombyttingen vil kunne medføre innsigelse fra overordnede planmyndigheter.

Som erstatning for denne boligen er det regulert inn flere boliger på vedkommende eiendom. Rådmannen viser i denne sammenhengen til at det i flere reguleringsplaner nylig har blitt stilt rekkefølgekrav som forutsetter at eksisterende boliger fjernes, blant annet reguleringsplan 0225B Skadbergåsen nord og 0302 Kjerrberget terrasse. Rådmannen forutsetter at utbyggerne av området tar ansvar for at berørte grunneieres interesser blir ivaretatt. Interne kostnadene i forbindelse med utbyggingen av delfeltet spesielt og Litlabergområdet generelt, forutsetes balansert på en slik måte at tomteeiere får tilstrekkelig kompensasjon for ulike tiltak som må gjennomføres.

8. OPPSUMMERING OG TILRÅDING TIL VEDTAK
De ulike innkomne merknadene til planforslaget er oppsummert og vurdert i det foregående. Noen steder har rådmannen funnet grunn til å ta innspillene til følge, andre steder ikke. Rådmannen vil igjen understreke viktigheten av at planen vedtas, slik at forlengelsen av Varabergvegen kan reali- seres som en del av forestående utbygginger i området.

Planen regulerer store områder som friområder, som på sikt vil danne en viktig overordnet grønt- struktur gjennom området. Den legger også opp til variert bebyggelse med eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus. Rådmannen mener at det viktigste elementet i planforslaget er reguler- ingen av Varabergvegens forlengelse, og at planforslaget bør vedtas for å avklare denne viktige vegstukturen. Rådmannen anbefaler derfor at reguleringsplan 0330 Litlaberget med omkringligg- ende arealer, datert 06.03.03, sist revidert 18.11.03, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 06.03.03, sist revidert 20.01.04, egengodkjennes iht. plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

RÅDMANNEN I SOLA, 19.01.04

Trond Nerdal
rådmann

RETT UTSKRIFT
Politisk sekretariat

Hadle Nevøy
avdelingssjef

FELLESBESTEMMELSER

§ 1.01 **Krav om rekkefølge av utbygging**

Ingen nye boliger tillates tatt i bruk før regulerte offentlige trafikkområder er etablert. I dette inngår også regulert undergang under Skadbergvegen. Eksisterende avkjørsel fra Skadbergvegen til boligene rundt Litlaberget (delfelt A) skal erstattes av ny adkomstveg (veg 2000) innen feltet er utbygd. Ingen nye boliger i delfelt A tillates tatt i bruk så lenge eksisterende avkjørsel til Skadbergvegen er i bruk.

Eksisterende bolighus på gnr. 32 bnr. 102 forutsettes fjernet når regulerte erstatningsboliger på eiendommen tas i bruk. Så lenge bolighuset er i bruk, tillates eksisterende adkomstveg brukt. Når bolighuset er fjernet skal eksisterende adkomstveg benyttes som gang- og sykkelveg.

Før boligbygging tillates i delfelt C skal det være etablert ny trasè for Forsvarets oljeledning i den strekningen oljeledningen kommer i konflikt med planlagte boliger. Ved graving i området skal Forsvarsbygg varsles, slik at Forsvarets interesser knyttet til oljeledningen kan ivaretas.

Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet i området før innflytting i feltet.

Ved gradvis utbygging av feltene skal minst en forholdsmessig del av fellesarealene opparbeides. Lekeplassnormen gitt i kommuneplanbestemmelsene skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen.

§ 1.02 **Bebyggelse**

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles ut fra topp definert grunnmur (tg kote, angitt på plankartet).

Sammen med byggesøknaden skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Bebyggelsen skal støyskjermes iht. Miljøverndepartementets rundskriv T-8-79.

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse. Nettstasjon tillates plassert i regulerte friområder, men skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter. Boligene i de ulike delfeltene skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme.

§ 1.03 **Lek og opphold**

I delfeltene skal det være en sandlekeplass på minimum 200 m^2 pr. 25 boliger, som skal ligge maksimalt 100 meter fra bolig. Lokalisering skal fortrinnsvis skje i tilknytning til større grøntstrukturer. Sandlekeplassene skal plasseres på arealer med gode solforhold.

§ 1.04 **Parkering**
På feltet skal det være felles parkering, eller en kombinasjon av individuell og felles parkering. I enkelte av delfeltene tillates også kun individuell parkering. Det skal tilrettelegges for minst èn sykkelparkeringsplass per bolig på egen grunn.

§ 1.05 **Gang- og sykkelveger**
Der innregulerte gang- og sykkelveger munner ut i offentlig kjøreveg, skal det oppsettes bøylearrangement for å hindre uønsket kjøring med motorkjøretøyer på disse.

BYGGEOMRÅDER
§ 2.01 **Delfelt A** - 13,9 dekar
Innenfor delfelt A tillates det oppført 18 nye boliger, hvorav 9 er sokkelleiligheter og hybler. Der ikke annet er sagt, tillates tomtene bebygget med inntil ¼ av tomtens areal, eksklusivt garasje. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet

§ 2.02 BA1 Vertikaldelte tomannsboliger
Innenfor BA1 tillates det oppført tre vertikaldelte tomannsboliger i inntil tre etasjer (inkludert sokkeletasje). Det tillates tilrettelagt for to hybelleiligheter på inntil 35 m^2 i hver tomanns-bolig. Tomtene tillates bebygget med inntil 1/3 av tomtens areal. Boligene skal ha saltak eller pulttak.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på regulerings-kartet. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Dersom takformen er mønetak, skal møneretningen være lik tomanns-boligens lengderetning. Der avstanden mellom bygg er mindre enn åtte meter, skal det utføres tiltak etter gjeldende forskrifter.

Det skal avsettes 1,5 parkeringsplasser per hovedleilighet på egen grunn. Dersom det etableres hybelleilighet, skal det i tillegg avsettes plass til èn ekstra parkeringsplass per hybelleilighet på egen grunn.

§ 2.03 BA2 Enebolig med leilighet
Det tillates oppført tre eneboliger i inntil tre etasjer (inkludert sokkeletasje). Det tillates etablert sokkelleilighet på inntil 55 m^2 i hver enebolig. Boligene skal ha saltak med møneretning som vist på plankartet.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på regulerings-kartet. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Takoppbygg tillates bare i 1/3 av takflatens lengderetning. Større takopp-bygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende fra takoppbyggets gesims.

Det tillates oppført garasje i èn etasje plassert som vist på plan. Garasjen skal ha pulttak med takvinkel på maksimalt 15 grader. Taket skal være høyest ved garasjeportåpningen. Garasjer kan plasseres i nabogrense. Garasjenes mål skal være maksimalt 4x6 meter (utvendige mål). Det skal avsettes èn parkeringsplass i garasje, og èn biloppstillingsplass utover denne, per hovedleilighet. Dersom det etableres sokkelleilighet skal det i tillegg avsettes èn ekstra biloppstillingsplass for denne.

§ 2.04 BA3 og BA4 Eksisterende boliger
Ved eventuell sanering eller utvidelse av eksisterende bebyggelse i delfelt A skal det utarbeides bebyggelsesplan for feltet.

§ 2.05 Fellesområder for delfelt A

Felles avkjørsel AF1
Felles avkjørsel AF1 er felles for BA1 tomt 1 og tomt 2, og gnr. 32 bnr. 103 og 257. Mellom AF1 og Skadbergvegen skal det etableres skillerabatt, gjerde e.l. som hindrer kjøring fra AF1 til Skadbergvegen.

Felles avkjørsel AF2
Felles avkjørsel AF2 er avkjørsel for gnr. 32 bnr. 356.

Felles avkjørsel AF3
Felles avkjørsel AF3 er er felles for BA2 tomt 4, tomt 5 og tomt 6. Mellom AF3 og Skadbergvegen skal det etableres skillerabatt, gjerde e.l. som hindrer kjøring fra AF3 til Skadbergvegen.

§ 2.06 **Delfelt B** - 7,4 dekar
Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan for delfelt B innen tillatelse til bygging eller fradeling kan gis. Innen bebyggelsesplan kan godkjennes skal påkrevde arkeologiske undersøkelser innenfor delfeltet være utført.

§ 2.07 **Delfelt C** - 14,9 dekar
I delfelt C tillates det oppført 51 nye boliger, hvorav tre er sokkelleiligheter. Der ikke annet er sagt, tillates tomtene bebygget med inntil ¼ av tomtens areal, eksklusivt garasje. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på planen. Boligene skal ha saltak eller pulttak, som angitt for de enkelte delområdene. Det skal være samme takform og takvinkel for hus i samme rekke og dennes forlengelse.

§ 2.08 CB1, CB2 og CB3 Rekkehus
Det tillates oppført boliger i rekke i inntil tre etasjer (inkludert sokkeletasje). Tomten tillattes bebygd med inntil 1/3 av tomtens areal. Boligene skal ha pulttak med fall mot nordvest. Takene skal være uten kvister, arker eller takoppbygg. Alle boligene i samme rekke skal ha samme takform. Boligene skal ha adkomst fra nordvest. Det tillates ikke etablert sokkelleiligheter i de enkelte rekkene.

Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørøst) er 6,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 6,5 meter. For hver bolig skal det avsettes 1,5 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg CP1 og CP2.

§ 2.09 CB4 Vertikaldelte tomannsboliger
Det tillates oppført boliger i inntil tre etasjer (inkludert sokkeletasje). Boligene skal ha saltak eller pulttak. Dersom det bygges med pulttak skal taket være lavest mot nordvest. Det tillates ikke etablert sokkelleilighet i noen av boligene.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,0 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Fasadebredde skal være 5,5 meter (utvendige mål).

Det tillates oppført garasje i èn etasje plassert som vist på plan. Tak på garasje skal være saltak eller flatt tak. Dersom det bygges med saltak skal taket være høyest ved garasjeportåpningen. Garasjer kan plasseres i nabogrense. Garasjenes mål skal være maksimalt 4x6 meter (utvendige mål).

§ 2.10 CB5 og CB8 Enebolig med leilighet

Det tillates oppført boliger i inntil tre etasjer (inkludert sokkeletasje). I CB5 tillates det etablert sokkelleilighet på inntil 55 m^2 på tomt 1 og tomt 2, men ikke på tomt 3. Det tillates etablert tilsvarende sokkelleilighet i CB8. Boligene skal ha saltak med møneretning som vist på plankartetet.

Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Maksimalt tillatte mønehøyde er 7,5 meter målt fra topp grunnmur som angitt på reguleringskartet. Takoppbygg tillates bare i 1/3 av takflatens lengderetning. Større takoppbygg enn dette kan godkjennes dersom bestemmelsene vedrørende gesimshøyde blir gjort gjeldende fra takoppbyggets gesims.

Det tillates oppført garasje i èn etasje plassert som vist på plan. Garasjen skal ha pulttak med takvinkel på maksimalt 15 grader. Taket skal være høyest ved garasjeportåpningen. Garasjer kan plasseres i nabogrense. Garasjenes mål skal være maksimalt 4x6 meter (utvendige mål). Det skal avsettes èn parkeringsplass i garasje, og èn bil- oppstillingsplass utover denne, per hovedleilighet. Dersom det etableres sokkelleilighet skal det i tillegg avsettes èn ekstra biloppstillingsplass for denne. For CB5 kan denne ekstra biloppstillingsplassen lokaliseres til felles parkeringsanlegg CP2. For CB8 kan denne ekstra biloppstillingsplassen lokaliseres til felles parkeringsanlegg CP5.

§ 2.11 CB6 og CB7 Rekkehus

Det tillates oppført boliger i rekke i inntil tre etasjer (inkludert sokkeletasje). Boligene skal ha pulttak med fall mot øst (CB6) eller sørøst (CB7). Takene skal være uten kvister, arker eller takoppbygg. Alle boligene i samme rekke skal ha samme takform. Boligene skal ha adkomst fra øst og nordvest. Det tillates ikke etablert sokkelleiligheter i de enkelte rekkene.

Maksimalt tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørøst) er 6,5 meter målt fra topp grunnmur (inngangsplan) som angitt på reguleringskart. Fasadebredde skal være 6,5 meter. For hver bolig skal det avsettes 1,5 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg CP3, CP4 og CP5.

§ 2.12 Fellesområder for delfelt C

CP1 og CP2 Felles parkering

Felles parkeringsplass CP1 og CP2 er felles for boligene CB1, CB2, CB3 og CB5. Områder regulert til annet fellesområde for flere eiendommer innenfor CP1 og CP2 er en del av parkeringsplassen.

CF1 og CF2 Felles gangveger
Felles gangveger CF1 og CF2 er felles for boligene CB1, CB2 og CB3. Bredden på gangvegene skal være 2,0 meter.

CF3 Felles avkjørsel
Felles avkjørsel CF3 er felles for boligene i CB5. CF3 skal også benyttes som adkomst til felles parkeringsplass CP2.

CF4 Felles gangveg
Felles gangveg CF4 er felles for boligene CB6 og CB7. Boligene i CB6 og CB7 skal ha adkomst fra gangvegen CF4. Bredden på gangvegen skal være 2,0 meter.

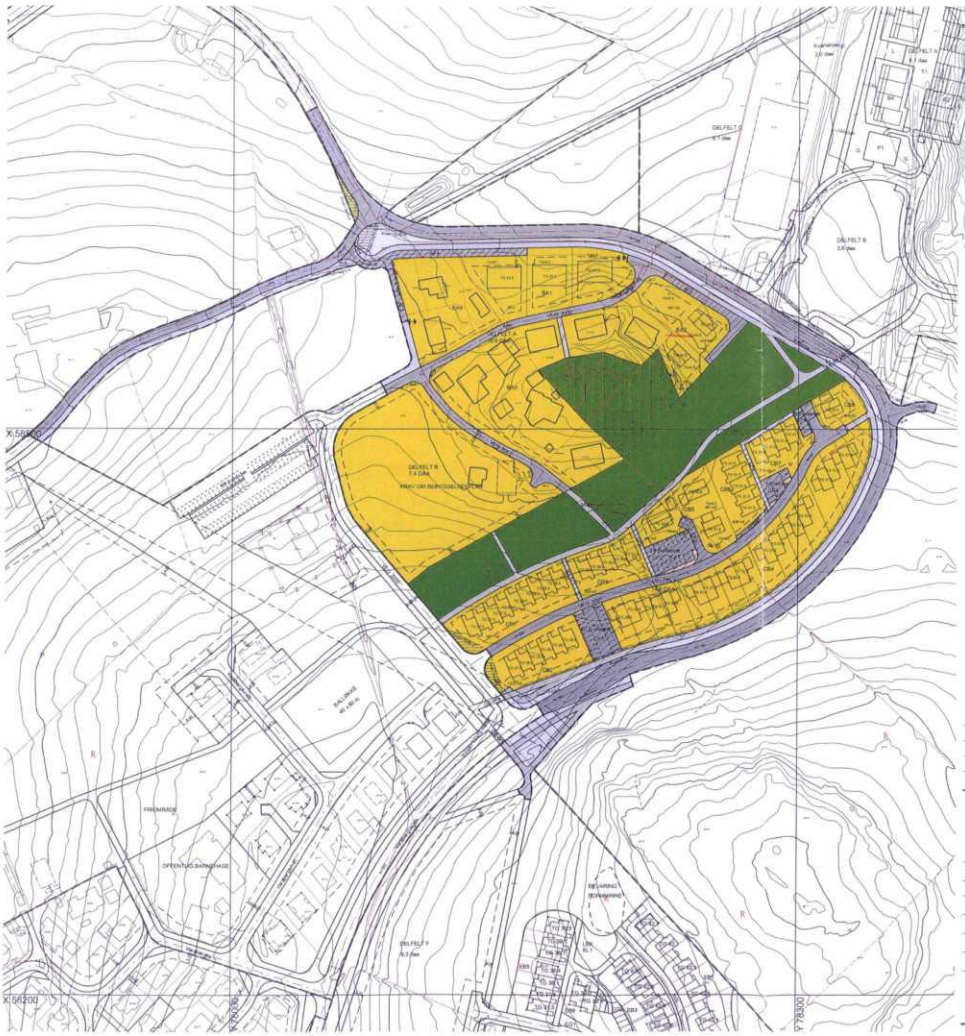
CP3, CP4 og CP5 Felles parkering
Felles parkering CP3 og CP4 er felles for boligene CB6 og CB7. Områder regulert til annet fellesområde for flere eiendommer innenfor CP4 er en del av parkeringsplassen. Felles parkering CP5 er felles for boligene CB7 og CB8.

FRIOMRÅDER
§ 3.01
Innen friområdene tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon, og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses.

FAREOMRÅDER
§ 4.01 Høgspenningsanlegg
Regulert fareområde viser eksisterende 50 kV høgspentlinje. Innenfor fareområdet tillates det ikke oppført bolighus. Fareområdet utgår på det tidspunktet høgspentlinjen legges i bakkekabel.

SPESIALOMRÅDER
§ 5.01 Bevaring
Spesialområde bevaring inneholder registrert gravrøys, og er et automatisk fredet fornminne. Etter Lov av 9. juni 1978 om kulturminner § 3 er det ikke tillatt å foreta noen form for inngrep uten å ha innhentet tillatelse fra rette kulturvernmyndighet.

§ 5.02 Frisiktsone
I områder regulert som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
(PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
- Boliger m/ tilhørende anlegg

LANDBRUKSOMRÅDER
(PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
- Område for jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg/parkeringsplass
- Annen veggrunn
- Gang- og sykkelsti

FRIOMRÅDER
(PBL § 25, 1. ledd nr. 4)
- Friområder
- Anlegg for lek

FAREOMRÅDER
(PBL § 25, 1. ledd nr. 5)
- Høgspenningsanlegg

SPESIALOMRÅDER
(PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
- Frisiktsone ved veg
- Bevaringsområde

FELLESOMRÅDER
(PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Annet fellesareal for flere eiendommer

STREKSYMBOLER M.M.
- Planens begrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Grense for fareområde
- Grense for bevaringsområde
- Byggegrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Undergang
- TG 34,5 Høyde på topp grunnmur
- Avkjørsel

Kartgrunnlag: NGO akse I, med lokale koordinater
Høydegrunnlag N-54 Ekvidistanse 1m
Daa = dekar (1000 m2) Målestokk = 1:2000

0 20 40 60 80 100 N

REVISJONER	DATO:	SIGN:
3.		
2. Div. justeringer (veger delfelt A, detaljering delfelt B) før andregangsbehandling 18.11.03		KME
1. Offentlig område tatt ut av planen 31.03.03		KME

SOLA KOMMUNE

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR:
Litlaberget med omkringliggende arealer

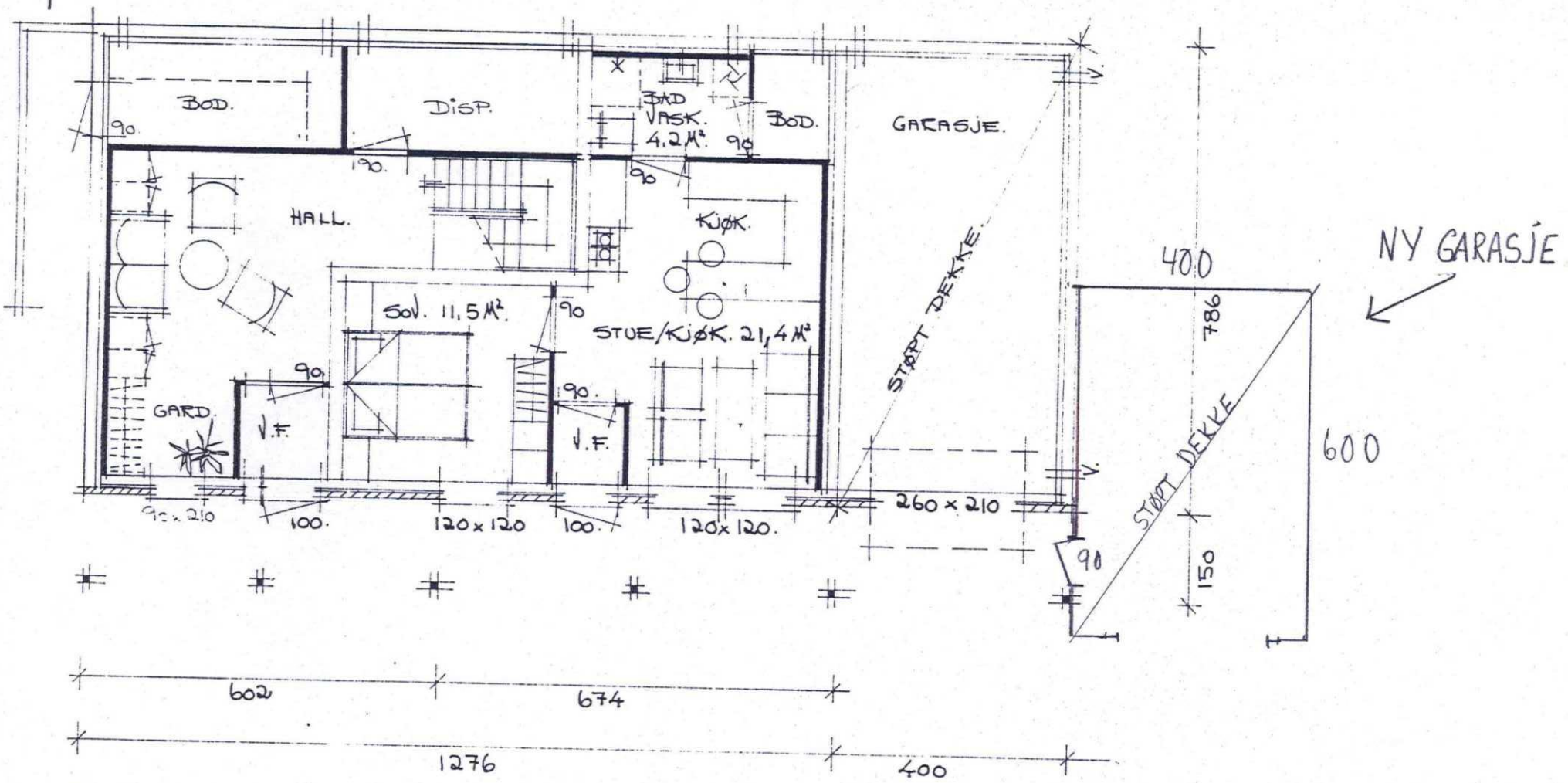
PLAN: 0330
IDNR: 03/00066

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	SAKSNR:	DATO:
KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	0013/04	25.03.04
2. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER	0009/04	10.02.04
OFFENTLIG ETTERSYN I PERIODEN	01.04.03 - 09.05.03	
1. GANGS BEHANDLING I UTVALG FOR TEKNISKE TJENESTER	0032/02	20.03.03

PLANEN UTARBEIDET AV: Sola kommune, avdeling arealbruk, planseksjonen
Dato: 06.03.03

SAKSBEHANDLER: KME

4



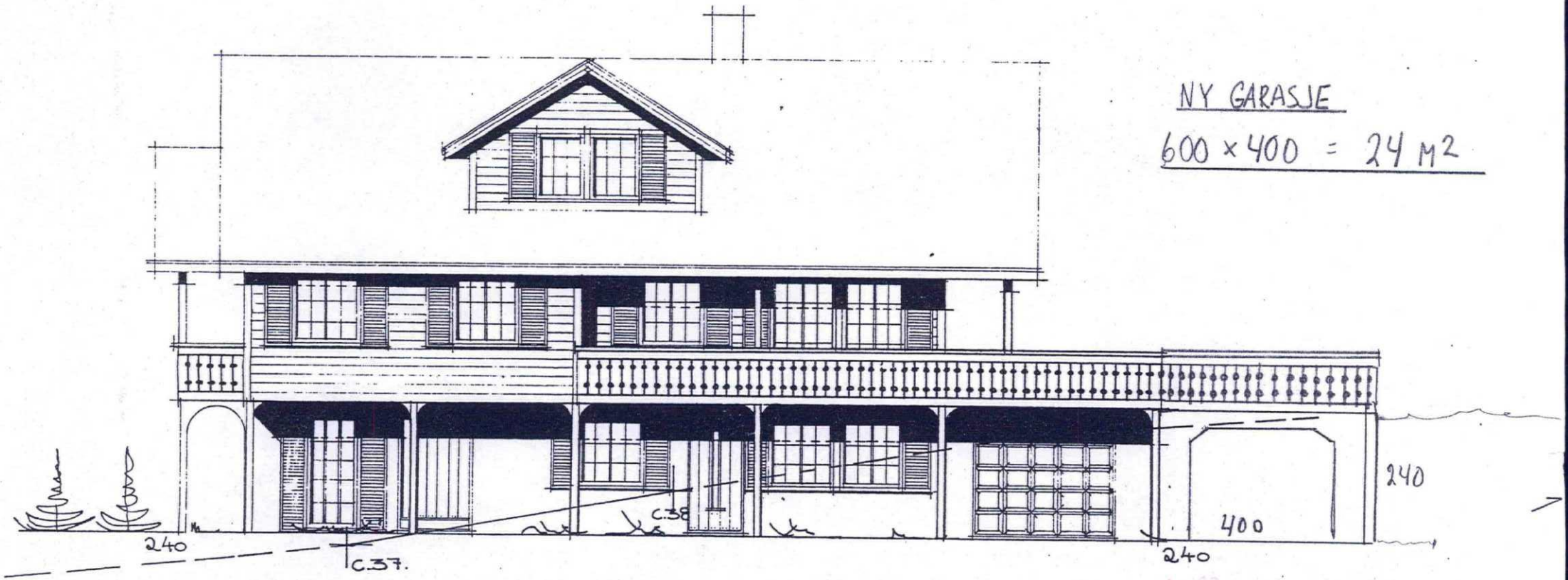
PLAN UNDERETASJE.

SKADBERGVEIEN 109

Oslo kommune
Avdeling for byutvikling
21 JAN 2004

3

SKADBERGVEIEN 109



NY GARASJE

600 × 400 = 24 M2

FASADE MOT NORD-ØST

22 JAN 2004

Vedlegg nr. C-

Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune: Sola

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
32	370		

Adresse: SKADBERGVEIEN 109

Postnr: 4050 Poststed: SOLA

Eier/fester: Jan Eikeland

De varsles herved om at følgende søknad/melding er sendt til kommunen:

29 MAR 2004

- ☐ **Tiltak som krever søknad og tillatelse** etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.
- ☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven – driftsbygning i landbruket, pbl § 81.
- ☒ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven – mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86 a.
  Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende ☐ Tilbygg, påbygg, underbygg ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Parkeringsplass ☐ Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	☐ Konstruksjon ☐ Fasade ☐ Reparasjon ☐ Våtrom
Endring av bruk	☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift
Riving	☐ Hele bygg ☐ Deler av bygg ☐ Anlegg
Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg ☐ Endring ☐ Reparasjon
Endring av boligenheter	☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning
Innhegning, skilt	☐ Innhegning ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
Eiendomsdeling **)	☐ Deling ☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning
Annet	- beskriv: Garasje i betong / støpt dekke.

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

Planlagt bruk/formål

- ☐ Bolig
- ☒ Garasje
- ☐ Annet, beskriv

Størrelse ny bebyggelse

Gesimshøyde	Mønehøyde	Bruksareal
		24 m²

- ☒ **Søknad om dispensasjon** – pbl § 7 og/eller § 88

Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra: Plan og Bygningsloven § 70

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste

- ☐ **Søknad om delingstillatelse** – pbl § 93, 1. ledd h)
- ☐ **Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendom (mer enn 10 år)** – pbl § 93, 1. ledd h)

Eiendommen skal benyttes til – beskriv:

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Sola	21/3-04	Jan Eikeland

© NBR nr. 5155 6-2001
Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2001

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og:
1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert.
2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket før vedtak er fattet.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
32	370			Skadbergveien 109, 4050 SOLA

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
32	369			Svein Ragnvald Tjora		
Adresse				Adresse		
Skadbergveien 109				Skadbergveien 107		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
4050	SOLA			4050	SOLA	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
1 Varsel er mottatt	X	Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b		23/3 04	Svein R Tjora	

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
32	150			Gunnar Eikeland		
Adresse				Adresse		
Skadbergveien				Helleveien 14		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
4050	Sola			4052	Røyneberg	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
1 Varsel er mottatt	X	Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b		24/3-04	Gunnar Eikeland	

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
32	42			Anne Kroken		
Adresse				Adresse		
Skadbergveien 158				Skadbergveien 158		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
4050	Sola			4050	SOLA	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
1 Varsel er mottatt	X	Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b		210304	Anne Kroken	

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
1 Varsel er mottatt	2	Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b				

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
1 Varsel er mottatt	2	Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b				

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
1 Varsel er mottatt	2	Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b				

Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

© NBR nr. 5155 6-2001 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2001

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81, 85, 86 a,
jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

SOLA KOMMUNE / avd. [illegible]
Saksnr. SAK

Stempel 02/01041 - 003
29 MARS 2004

Arkiv BAB 32/370 SB EHE

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Sola

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr. 32 | Bnr. 370 | Festenr. | Seksjonsnr.

Adresse Stadbergveien 109 | Postnr. 4050 | Poststed Sola

Tiltakets art SAK § 2

☐ Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)

☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)

☒ Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)

Spesifiser kort tiltakets art

Garasje i betong.

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei

Dersom ja, vedlegg referat

Vedlegg nr. E –

Estetkk

Pbl § 74, 2. ledd
SAK § 21 nr. 1 e

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.

Vedlegg nr. E –

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv

Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

☐ Prosent bebygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet

Oppmålt tomt

☐ Ja ☐ Nei

Tomteareal

Bebyg-gelsen – størrelse og grad av utnytting

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
Bruttoareal (NS 3940)	m²	24 m²	24 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket ~~24~~

Vis beregning av grad av utnytting

© NBR nr. 5153 Juni-2001

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
0,25 m.		

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: — ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: — ☒ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr: I -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven
pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- ☐ - offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv:

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- ☐ Offentlig avløpsanlegg
- ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat:	Y-koordinat:
Senterpunkt for tiltaket				
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	1 -	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	1 -	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forpliker seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
Jan Eikeland	51574500	48011622	

Adresse: Skadbergveien 109 — Postnr: 4050 — Poststed: Sola

E-postadresse: jan.eikeland@gilde.no

☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 25/3-04 — Underskrift: Jan Eikeland

Gjentas med blokkbokstaver: JAN EIKELAND

© NBR nr 5153 Juli-2003

Sola kommune
Avdeling arealbruk

Jan Eikeland
Skadbergvegen 109

4050 SOLA

Vår dato
27.09.02
Saksbehandler
Jarle Valle tlf. 51653300

Vår ref.
Saksnr.: 02/01041-002
Deres ref.

Arkivkode
BAB 32/370

FORELØPIG SVAR
TILLATELSE TIL TILTAK - GARASJE

Byggestedadresse:	**Skadbergveien 109,**
Tiltakets art:	**Garasje**
Tiltakshaver:	**Jan Eikeland**

Viser til Deres søknad, mottatt her 11.09.02.

De har antatt at saken skal behandles som melding. Da en tillatelse til ny garasje som omsøkt vil forutsette dispensasjon fra plan- og bhygningslovens § 70 må saken behandles som søknad/tillatelse til tiltak. De kan ikke starte arbeidet før De har mottatt eventuell tillatelse.

Alle naboer og gjenboere må varsles på nytt om dispensasjonen. Skjema for nabovarsel følger vedlagt.

Det tas forbehold om at den foreløpige gjennomgangen av saken ikke har avdekket alle feil/mangler ved søknaden

Vi gjør oppmerksom på at undertegnede ikke er å treffe på telefon før etter kl. 13.00.

Med hilsen
AVDELING AREALBRUK

Jarle Valle
avdelingsingeniør

Vedlegg:
Skjema for nabovarsel

Postadr. Postb. 99 4097 SOLA
Besøksadr. Rådhusv. 21
Telefon: 51 65 33 00
Telefax: 51 69 56 20
Bankgiro 3206.07.00027
E-post: epost@sola.kommune.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 32, Bruksnr 148 **Kommune:** 1124 Sola

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fjellheim	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	20.06.1960	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	389,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
145242	Gravminne	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	07.07.2011		
Oppdatert:	30.06.2021		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

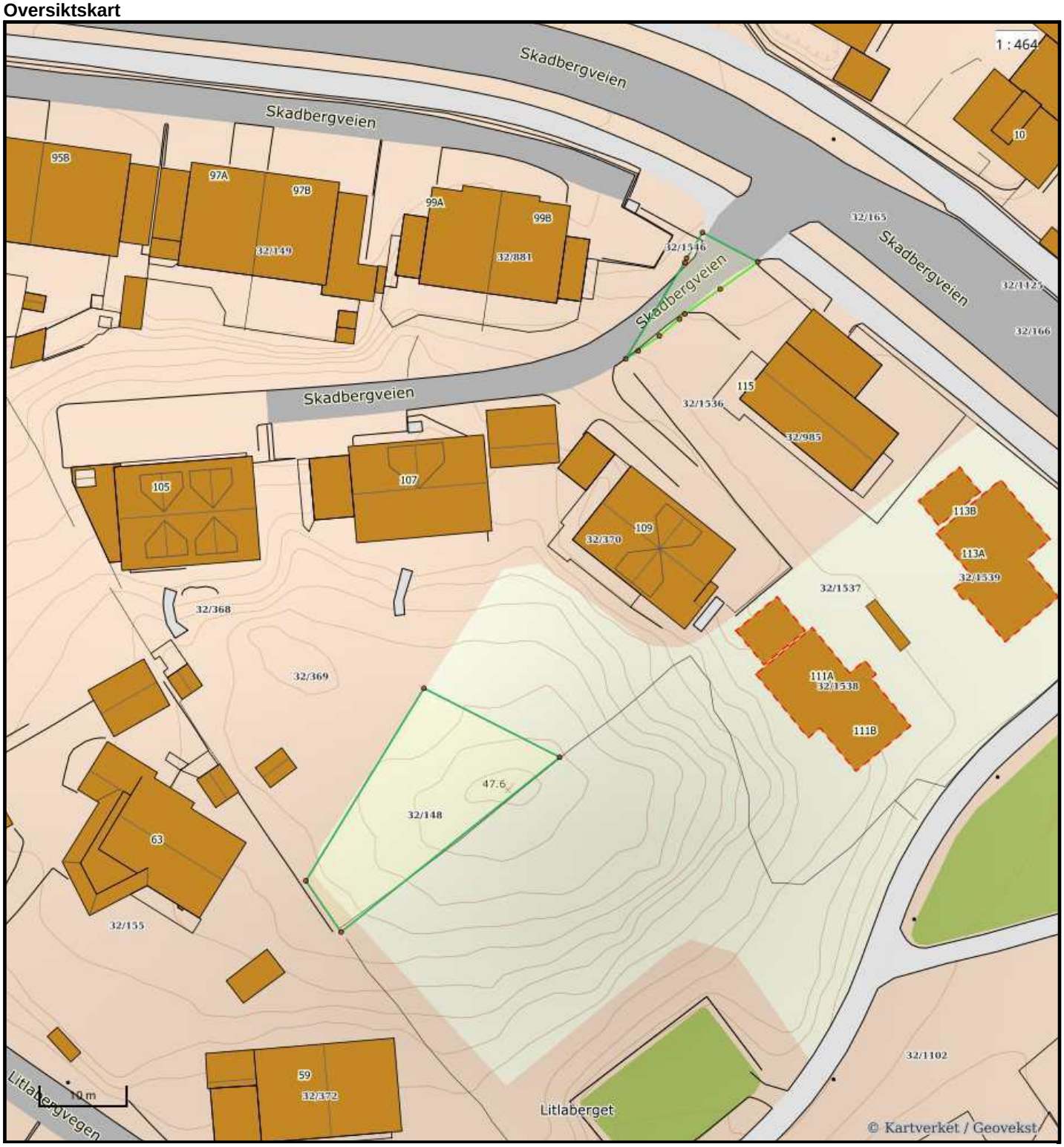
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.02.2022	Berørt	1124/32/148	0,0
	Matrikkelført:	18.02.2022	Berørt	1124/32/881	0,0
			Berørt	1124/32/882	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.02.2022	Avgiver	1124/32/882	-27,3
	Matrikkelført:	18.02.2022	Berørt	1124/32/148	0,0
			Berørt	1124/32/881	0,0
			Mottaker	1124/32/1546	27,4
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	30.06.2021	Avgiver	1124/32/148	-10,3
	Matrikkelført:	30.06.2021	Berørt	1124/32/882	0,0
			Berørt	1124/32/1102	0,0
			Mottaker	1124/32/370	10,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.06.2021	Berørt	1124/32/148	0,0
	Matrikkelført:	30.06.2021	Berørt	1124/32/370	0,0
			Berørt	1124/32/1102	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.06.2021	Berørt	1124/32/148	0,0
	Matrikkelført:	30.06.2021	Berørt	1124/32/985	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.06.2021	Avgiver	1124/32/148	-100,7
	Matrikkelført:	30.06.2021	Berørt	1124/32/370	0,0
			Berørt	1124/32/882	0,0
			Berørt	1124/32/985	0,0
			Berørt	1124/32/1102	0,0
			Mottaker	1124/32/1536	100,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.06.2021	Berørt	1124/32/148	0,0
	Matrikkelført:	30.06.2021	Berørt	1124/32/370	0,0
			Berørt	1124/32/1102	0,0
			Berørt	1124/32/1536	0,0
			Berørt	1124/32/1537	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	25.08.2020	Avgiver	1124/32/985	-111,0
	Matrikkelført:	25.08.2020	Berørt	1124/32/1102	0,0
			Mottaker	1124/32/148	110,9
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	25.08.2020	Avgiver	1124/32/148	-104,8
	Matrikkelført:	25.08.2020	Berørt	1124/32/882	0,0
			Mottaker	1124/32/985	104,9
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	25.08.2020	Avgiver	1124/32/985	-1,0
	Matrikkelført:	25.08.2020	Mottaker	1124/32/148	1,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	25.08.2020	Avgiver	1124/32/1102	-68,0
	Matrikkelført:	25.08.2020	Berørt	1124/32/148	0,0
			Berørt	1124/32/882	0,0
			Berørt	1124/32/1367	0,0
			Mottaker	1124/32/985	68,1
Kartforretning	Forretning:	12.06.2008	Berørt	1124/32/42	0,0
	Matrikkelført:	12.06.2008	Berørt	1124/32/148	0,0
			Berørt	1124/32/882	0,0
			Berørt	1124/32/949	0,0

Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.06.2008	Avgiver	1124/32/42	-14 935,0
	Matrikkelført:	12.06.2008	Berørt	1124/32/102	0,0
			Berørt	1124/32/148	0,0
			Berørt	1124/32/154	0,0
			Berørt	1124/32/370	0,0
			Berørt	1124/32/372	0,0
			Berørt	1124/32/882	0,0
			Berørt	1124/32/949	0,0
			Berørt	1124/32/950	0,0
			Berørt	1124/32/985	0,0
			Berørt	1124/32/1103	0,0
			Mottaker	1124/32/1102	14 935,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.02.2007	Avgiver	1124/32/148	-597,1
	Matrikkelført:		Mottaker	1124/32/985	597,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	31.10.1983	Avgiver	1124/32/148	-922,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1124/32/370	922,0
Skylddeling	Forretning:	20.06.1960	Avgiver	1124/32/50	-1 900,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1124/32/148	1 900,0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

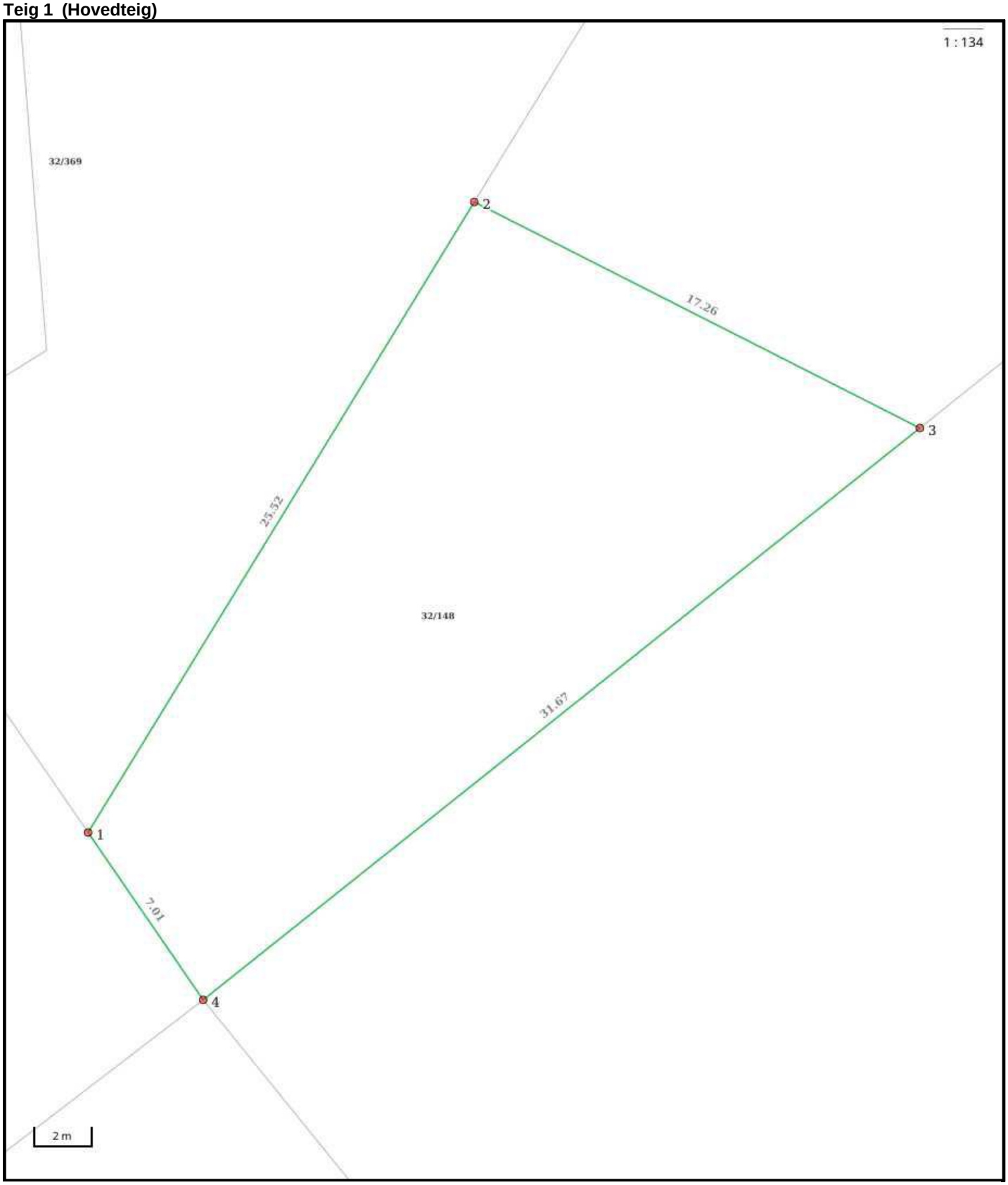
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

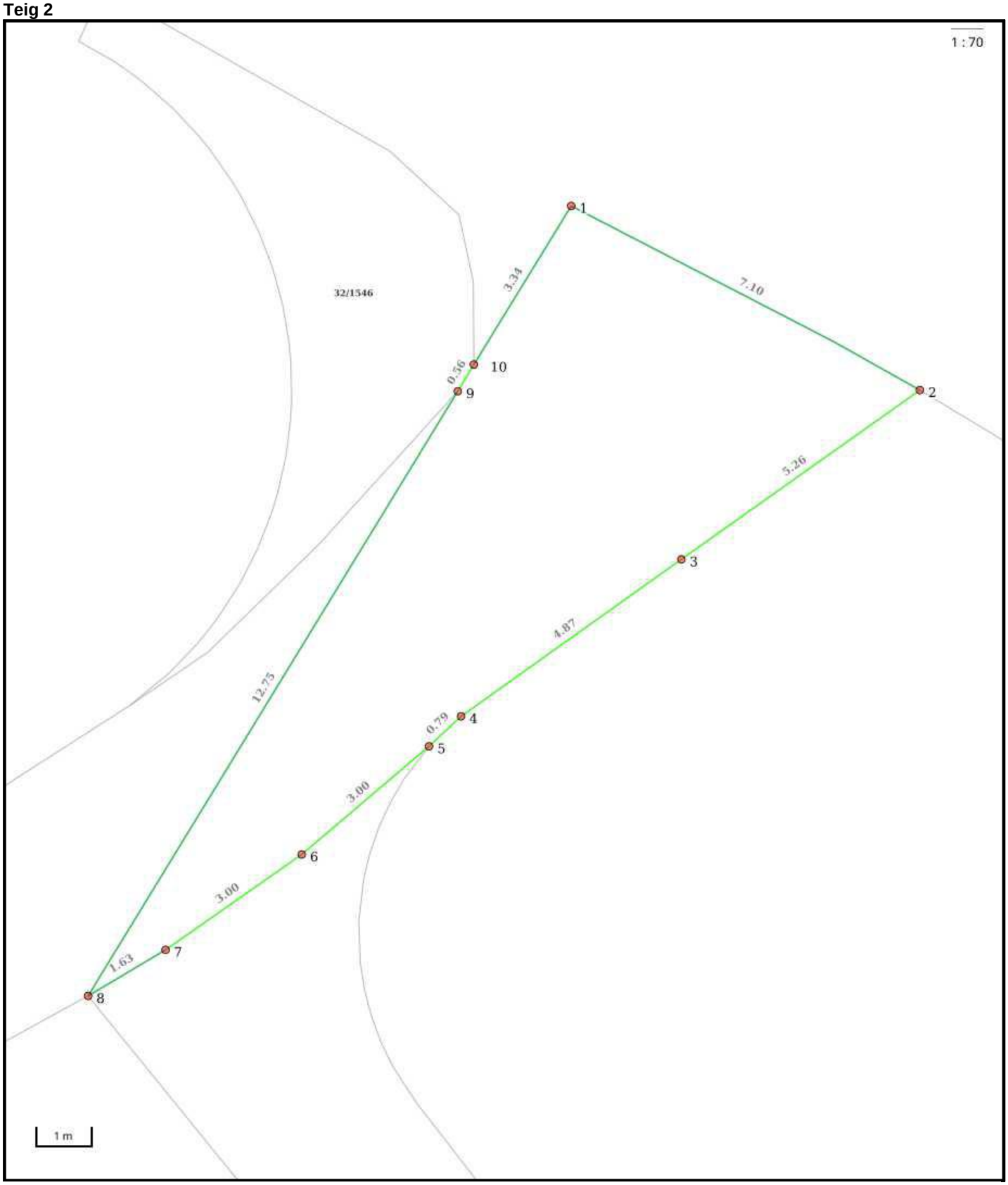
Areal: 330,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 976,28	308 301,44	25,52m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 531 999,14	308 312,78	17,26m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 531 992,76	308 328,82	31,67m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 531 970,89	308 305,92	7,01m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 59,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

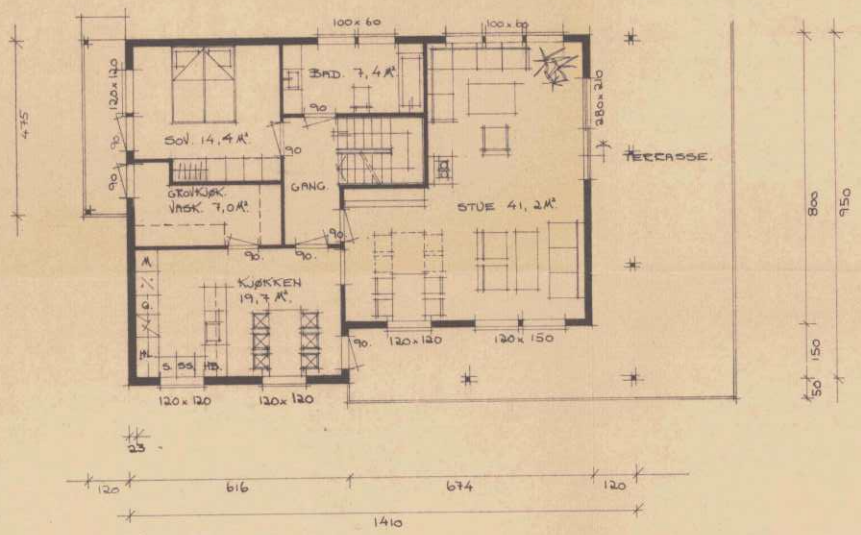
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 532 053,18	308 339,56	7,10m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	109,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 532 050,45	308 346,11	5,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
3	6 532 047,04	308 342,10	4,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
4	6 532 043,87	308 338,40	0,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-4,97	Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
5	6 532 043,28	308 337,88	3,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 532 041,14	308 335,77	3,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 532 039,21	308 333,48	1,63m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 532 038,26	308 332,16	12,75m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 532 049,68	308 337,82	0,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
10	6 532 050,18	308 338,07	3,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

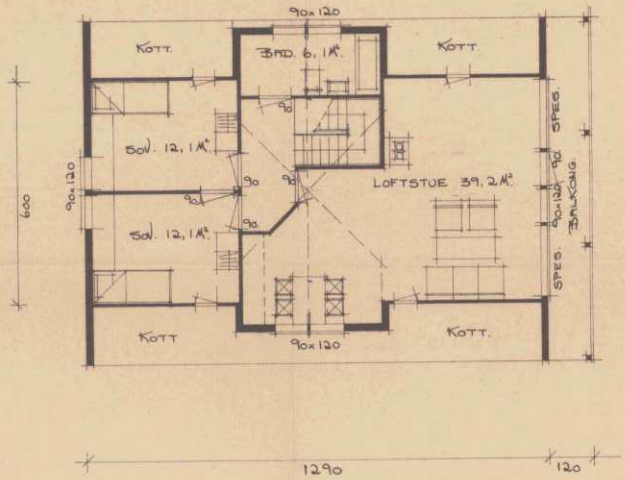
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

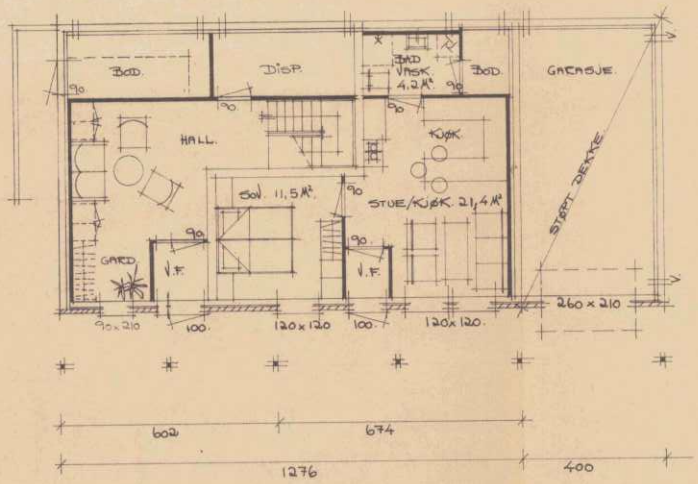


HOVEDPLAN.

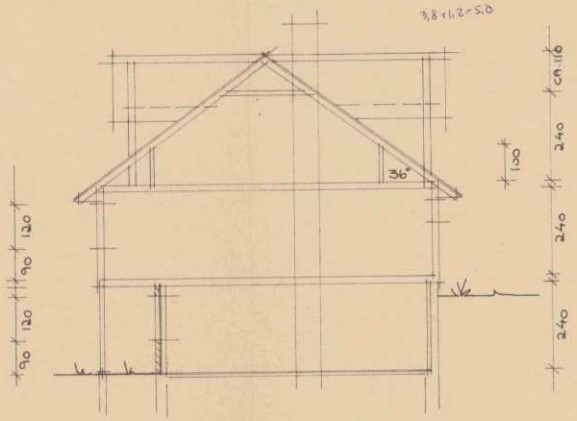
BRUTTO GRUNNFLATE. 112, 44 M².



LOFTSPLAN.



PLAN UNDEREETASJE.



SNITT.

NETTO GRUNNFLATE	
HOVEDPLAN.	102, 34 M².
LOFTSPLAN	81, 55 M².
HALL/V.F	27, 81 M².
HYBELLEIL.	41, 41 M²

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
A			MBG	1. 11 85
B			MBG	17. 10. 85
C			MBG	11. 10 85

FJOGSTAD

BRØDRENE FJOGSTAD A/S STRANDGT 21 4300 SANDNES TLF. (04) 66 10 45

BYGGHERRE JAN EIKELAND
ÅSVEIEN 97, 4300 SANDNES

BYGGEPLASS SKÅDBERGBAKKEN, SOLA.

INNHOLD

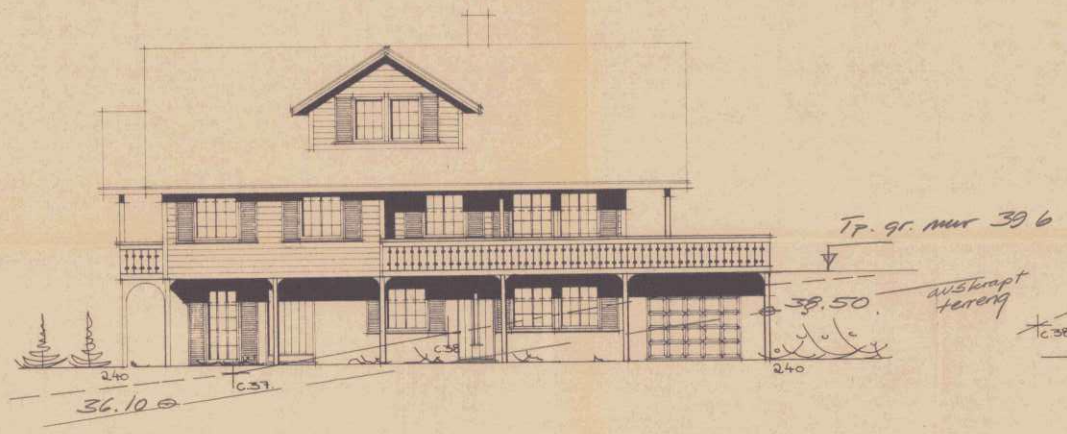
TEGN.	MBG.	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		PROSJ. NR	
MÅL	1: 100		
DATO	20. 9. 83	TEGN. NR	60-1773

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7 og lov nr. 2 av 12-5-1961.

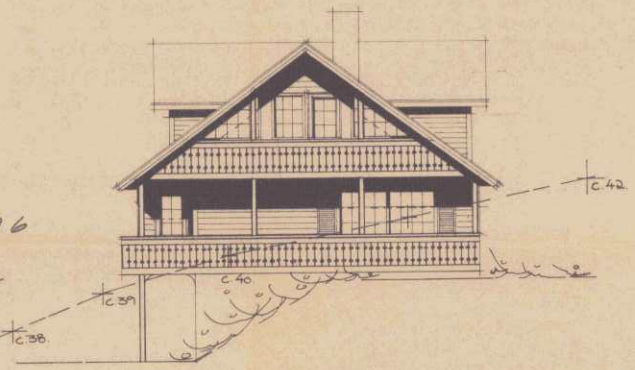
Océ-Norge A.S. Rogaland Industrimyrk A.s

Océ Norge / Reg. Industrimrk 22884

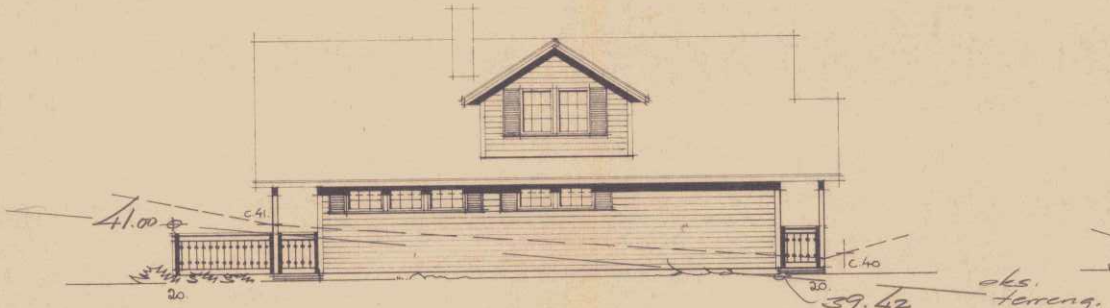
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



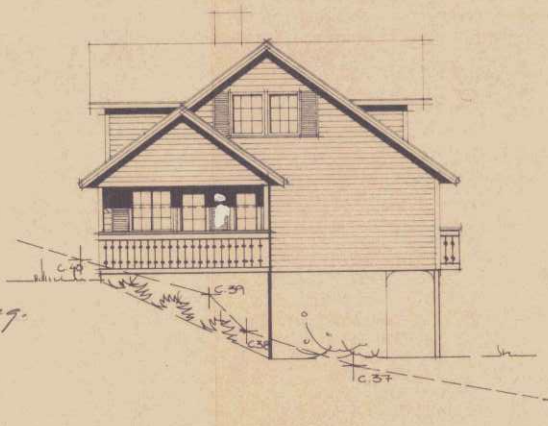
FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

NÅV. TERRENG

END. TERRENG

Teknisk etat
Sola
- 2 NOV. 1983
A.nr J.nr

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
			MBG	1.11.83
			MBG	17.10.83
			MBG	11.10.83
			MBG	3.10.1983

FJOGSTAD

BRØDRENE FJOGSTAD A/S STRANDGT 21 4300 SANDNES TLF. (04) 66 10 45

BYGGHERRE JAN EIKELAND ÅSHEIEN 97, 4300 SANDNES.

BYGGEPLASS SKADBERGBAKKEN, SOLA.

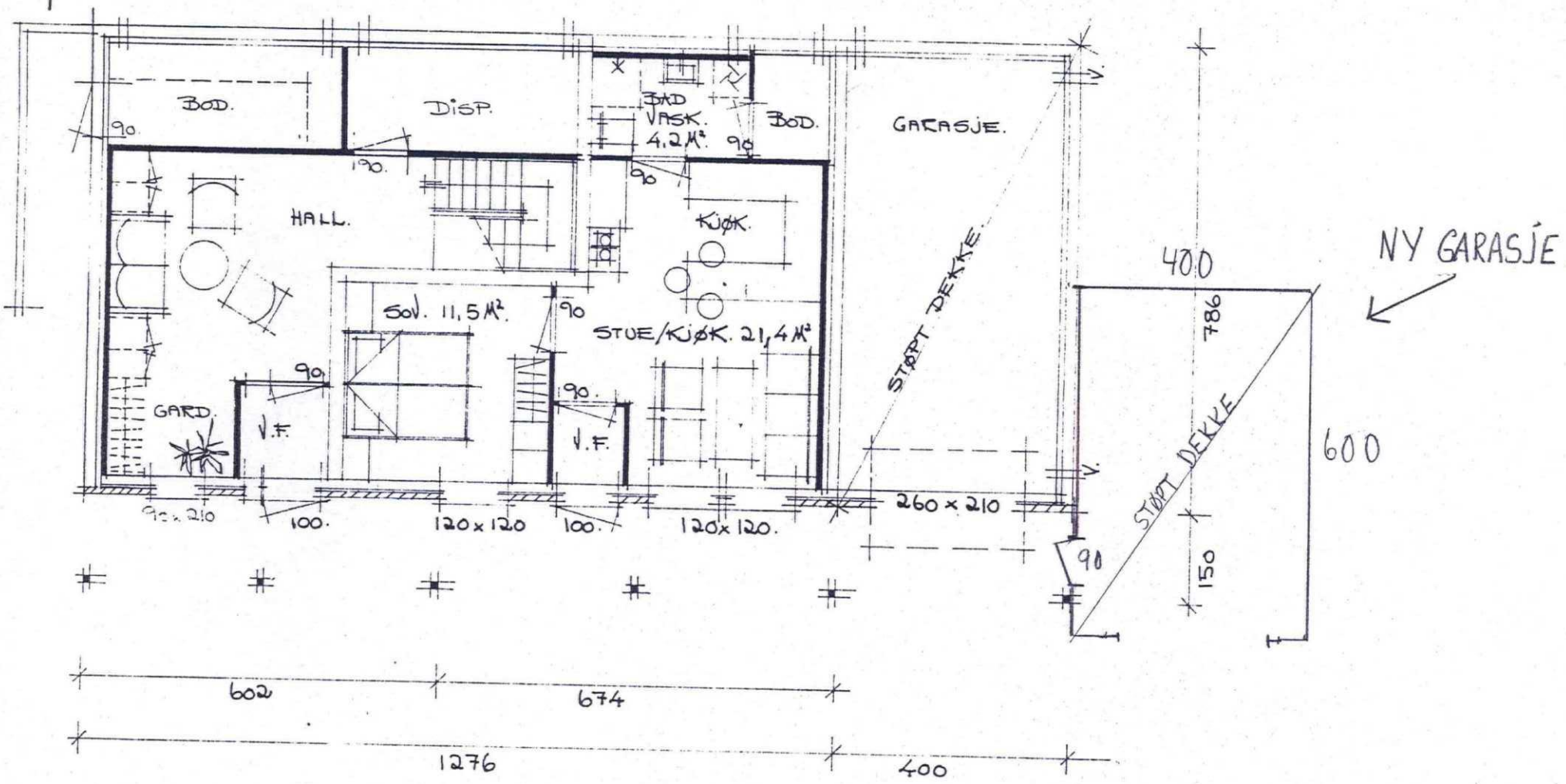
INNHOLD

TEGN	MBG.	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		PROSJ. NR	
MÅL	1:100		
DATO	20.9.83	TEGN. NR	60-1773

Oce-Norge A/S

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

4



PLAN UNDERETASJE.

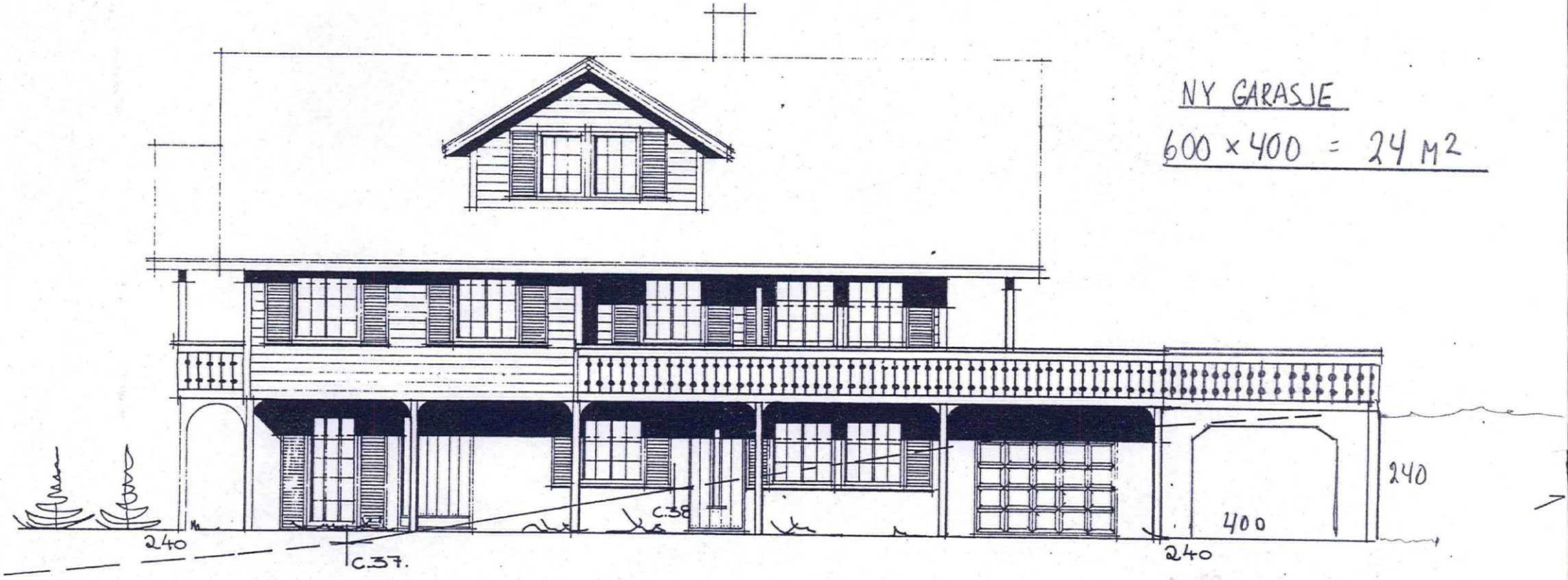
SKADBERGVEIEN 109

21 MAR 2004

dustritrykk A.s

SKADBERGVEIEN 109

NY GARASJE
600 x 400 = 24 M2



FASADE MOT NORD-ØST

21 JAN 2004

DAGBOKFØRT
83 10984
25 NOV 83 10984
SORENSKRIVEREN I
JÆREN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 32 bnr. 148 i Sola
gir herved eier av gnr. 32 bnr. 340 i Sola
rett til å føre opp og ha stående Bolighus
2,85 m fra grensen med min eiendom, gnr. 32 bnr. 148

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

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på min eiendom.

Sandnes, den 14/10-1983

Leiv Riheland
Eier av gnr. 32 bnr. 148

Eier av gnr. bnr.

Til vitterlighet:

1. Tone Ødolde

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
08.FEB84 91235
SORENSKRIVEREN I JÆREN

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2] | Kommune

Min del av g.nr. 32, b.nr. 368 i Sola

OVERDRAS FRA

Navn | Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr

Gunnar Eikeland | 10 - 01 - 35 [redacted]

TIL

Navn | Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr

Harald Eikeland | 17 - 05 - 38 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. ~~5.500,- femtusenfemhundre~~ **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Adkomstvei

Eierforhold: Adkomstvei over g.nr. 32, b.nr. 148, 149, og 150 er bekostet av disse bruk med like andeler. Veiarealet forblir eiendom under nevnte bruk i samme omfang som areal er avstått til veien. Etter frigjøring av areal i forbindelse med eventuell omlegging av veien, disponeres disse av eierbruket.

Bruksrett : Bruksrett til veien har eierbrukene samt eiendommer utskilt fra disse, deriblant g.nr. 32, b.nr. 368.

Vedlikehold: Tidspunkt for og omfang av vedlikehold og eventuell forbedring, fastlegges i fellesskap av og bekostes med like deler av de bebygde brukereiendommer.

Vann, spillvann og overfaltevann

G.nr. 32, b.nr. 368, 369 og 370 har i fellesskap bruksrett til og ansvar for installasjoner utenfor egen eiendom for tilførsel

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt av vann og vortledning av spillvann og overflatevann. Utgifter til drift og vedlikehold deles likt.

Vann : Anlegget er felles fram til tilkoplingspunkt til offentlig ledning.

Spillvann : Anlegget er felles fram til pumpekum på eiendommen til Astor A/S.

Overflate-vann : Anlegget er felles fram til kum ved fylkesvei 329.

Sola, 27.1 1984

Leiv Eikeland 080130 [redacted]

Gunnar Eikeland 100135 [redacted]

Harald Eikeland 170538 [redacted]

Til vitterlighet: navn Jostein Nygård, født 26/2 - 1946, adr. Lurastø 4300 Sandnes

navn Margot Nygård, født 26/4 - 1946, adr. Lurastø 4300 Sandnes

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sola (Sted) 27.1.1984 (Dato)

Gunnar Eikeland
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Jostein Nygård
Vitneunderskrift

Margot Nygård
Vitneunderskrift

JOSTEIN NYGÅRD
Gjentas med blokkbokstaver

MARGOT NYGÅRD
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
1237
06.FEB84 91237
SORENSKRIVEREN I JÆREN

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
G.nr. 32, b.nr. 370	i Sola

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Leiv Eikeland	08 - 01 - 30 [redacted]
Gunnar Eikeland	10 - 01 - 35 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Jan Eikeland	09 - 07 - 57 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 15.000 (femtentusen) er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Adkomstvei

Eierforhold: Adkomstvei over g.nr. 32, b.nr. 148, 149 og 150 er bekostet av disse bruk med like andeler. Veiarealet forblir eiendom under nevnte bruk i samme omfang som areal er avstått til veien. Etter frigjøring av areal i forbindelse med eventuell omlegging av veien, disponeres disse av eierbruket.

Bruksrett : Bruksrett til veien har eierbrukene samt eiendommer utskilt fra disse, deriblant g.nr. 32, b.nr. 370.

Vedlikehold: Tidspunkt for og omfang av vedlikehold og eventuell forbedring, fastlegges i fellesskap av og bekostes med like deler av de bebygde brukereiendommer.

Vann, spillvann og overflatevann

G.nr. 32, b.nr. 368, 369 og 370 har i fellesskap bruksrett til og ansvar for installasjoner utenfor egen eiendom for tilførsel

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

av vann og bortledning av spillvann og overflatevann. Utgifter til drift og vedlikehold deles likt.

Vann : Anlegget er felles fram til tilkoplingspunkt til offentlig ledning.

Spillvann : Anlegget er felles fram til pumpekum på eiendommen til Astor A/S.

Overflate-vann : Anlegget er felles fram til kum ved fylkesvei 329.

Sola, 27. 1 1984

Leiv Eikeland — Gunnar Eikeland — Harald Eikeland

Leiv Eikeland 080130 [redacted]
Gunnar Eikeland 100135 [redacted]
Harald Eikeland 170538 [redacted]

Til vitterlighet:

navn Jostein Nygård
født 26/2 -1946
adr. Lurastø 4300 Sandnes

navn Margot Nygård
født 26/4 - 1946
adr. Lurastø 4300 Sandnes

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☒ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sola. (Sted) 27.1 1984 (Dato)

Leiv Eikeland
Gunnar Eikeland
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Jostein Nygård
Vitneunderskrift

Margot Nygård
Vitneunderskrift

JOSTEIN NYGÅRD
Gjentas med blokkbokstaver

MARGOT NYGÅRD
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Jan Eikeland	
Adresse:	
Skadbergveien 109	
Postnummer:	Poststed:
4051	SOLA
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
090757[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 913465 Tinglyst: 20.06.2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Jan Eikeland	090757[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1124	SOLA	32	985		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1124	SOLA	32	370		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
16.06.18	Jan Eikeland

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 32 bnr. 370 i Sola kommune vederlagsfritt rett til å anlegge, vedlikeholde og ha liggende vann- og avløpsledninger over gnr. 32, bnr. 985. Etter evt. arbeid utført med vann- og avløpsledninger skal grunnen settes tilbake i den stand den var før påbegynt arbeid.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

TINGLYST
DOKUMENTNR: 913465
20 JUN 2018
STATENS KARTVERK

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Sola 16.06.18	Jan Eikeland

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

STATENS KARTVERK


Kjerrbergtunet
Skadbergvegen
Lillabergmen
V6257
O4182
S4183
V6405
O4597
S4603
S4604
O4596
V6406
S4185
O4184
V6258
S4439
O4438
V6402
O4595
S4601
S4600
O4594
V6403
O4596
S4602
V6401
O4328
V6301
S4337
S4336
V6353
V6302
O4327
V6320
V6321
V6894
S6479
O6480
O4271
S6477
O6478
S6475
O6476
O6474
V6893
S6473
VA
Powel AS
Dato: 2018.04.20
Sign.: AHW
Oppdragsgiver:
Adresse:
Postnr./sted:
Målestokk
1:1000
Gemini
N
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: UTM(EUREF89) - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Tøm skjema

Skjøte[1)]

Innsenders navn: Nest-Eiendom AS
Adresse: Brannstasjonsveien 8
Postnr.: 4312 Poststed: Sandnes
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 988 357 200 Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1379771 Tinglyst: 03.11.2021
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1124	Sola	32	1536			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 250 000

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr 250 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
090757 [redacted]	Jan Eikeland	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
988357200	Nest-Eiendom AS	☐ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr 32 bnr 370 i Sola kommune har evigvarende rett til å ha liggende, drifte, vedlikeholde og anlegge nye/skifte ut eksisterende vann-, avløpsrør og kabler på eiendommen (gnr 32 bnr 1536 i Sola).

RETT KOPI BEKREFTES

Dato: 26.10.21 Utstederens underskrift: Jan Eikeland 29.10.21 Sindre Bjørli

Sindre Bjørli
advokatfullmektig

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☑ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☑ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
26.10.21	Sola

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Jan Eikeland	JAN EIKELAND

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver
26.10.21	May Tobiassen Eikeland	MAY TOBIASSEN EIKELAND

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	KNUT E. LEINAN
Adresse	Torgeien 15, 4319 Sandnes
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	METTE FORTESCUE
Adresse	Torgeien 15, 4319 Sandnes

RETT KOPI BEKREFTES

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
26.10.21	Jan Eikeland

29.10.21. Sindre Bjørheim
Sindre Bjørheim
advokatfullmektig

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) *Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte,* og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
26.10.21	Jan Eikeland

RETT KOPI BEKREFTES

29.10.21 Sindre Bjørheim
Sindre Bjørheim
advokatfullmektig

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o. l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

DAGBOKFØRT
83 7945
14 SEP 83 7945
SORENSKRIVEREN I JÆREN

Søknad/Erklæring

Undertegnede Gunnar Eikeland, Helleveien 14, 4052 RØYNEBERG søker herved om tillatelse til å legge ~~vannledning~~/kloakkledning/~~stikkrenne~~[1]) under/langs/til ..... fylkes veg 329 Sande - Sandnes gr. ved (min) eiendom(men)[1]) ..... g.nr. 32 b.nr. 150 i Sola kommune, se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst ..... m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 100,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 60,00 pr. l. m, i alt kr. ..... til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler m. v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.[2]) Kryssingsgrøften må ikke bli over 1 m bred og omliggende dekke må ikke skades av gravemaskinen. Grøftekantene må meisles eller skjæres ut. Arbeidet må være utført innen 2 mnd. fra dato, etter den tid er tillatelsen ugyldig. Kostnad for reparasjonsarbeidet blir kr. 60,- pr. lm. inntil 1 m bredt kskadet dekke, ellerkr. 40,- pr. m² etter oppmåling. Vegm. Hogstad eller oppsm. Tjelta, tlf. 66 60 91, skal kontaktes før arbeidet igangsettes og etter fullført arbeid.

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

Skadberg den 12/9 - 1983

Gunnar Eikeland

Ingrid Eikeland
Leiv Eikeland

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.
Blankett nr. 66.

A/S KAARE GRYTTING ØRLANGER

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. ..... + ... m. Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til	←	R.v. nr.	→	Til

STATENS VEGVESEN
I ROGALAND
Vedlikeholdsavd.

Dekketype: ~~Asfalt~~ – oljegrus – ~~grus~~
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Rogaland

Tillatelse

Herr Gunnar Eikeland, Helleveien 14, 4052 RØYNEBERG
Personnr.: 100135 [redacted]
VÅR REF: 6973/83 SvA/EF ARK.NR. 774-24 NR. 227/83

Etter Deres søknad av 3. september 1983 gir en herved tillatelse til å legge kloakkledning under/langs/til fylkes veg 329 Sande – Sandnes gr.

ved eiendommen g.nr. 32 ~~g.nr.~~ ..... b.nr. 150 i Sola kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til ~~vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. ..... samt~~ betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, ~~tilsammen kr. .....~~ må innbetales ~~til postgironr. ..... Innbetalingskort følger vedlagt~~. sorenskriveren for tinglysing til vegsjefen i Rogaland.

Vegsjefen i Rogaland

Stavanger den 8. september 1983
For vegsjefen
Sv. Andersen

Sendes sorenskriveren i Jæren til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 125,– sendes samtidig hermed over postgiro.

~~Vegsjefen i~~ .....

Røyneberg den 12/9 – 1983
Gunnar Eikeland

Som medsøkere erkjenner vi herved at vi bærer likt ansvar med Gunnar Eikeland for ovenstående,
Harald Eikeland
eier av gnr. 32, bnr. 149
Personnr. 170538 [redacted]

Leif Eikeland
eier av gnr. 32, bnr 148
personnr. 080130 [redacted]

Til vitterlighet: Ingrid Evjenth Jon Arne Evjenth

Gjenpart for vegmester/~~oppsynsmann~~ T. Hogstad, Bærheim
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
1236
08.FEB84 01236
SORENSKRIVEREN I JÆREN

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]		Kommune
G.nr. 32, b.nr. 369	i	Sola

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Gunnar Eikeland	10-01-35
Harald Eikeland	17-05-38 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Turid Eikeland Tjora, og	03-03-64
Svein Ragnvald Tjora	12-05-58 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 15.000 (femtentusen) **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Adkomstvei

Eierforhold: Adkomstvei over g.nr.32, b.nr. 148, 149 og 150 er bekostet av disse bruk med like andeler. Veiareaøet forblir eiendom under nevnte bruk i samme omfang som areal er avstått til veien. Etter frigjøring av areal i forbindelse med eventuell legging av veien, disponeres disse av eierbruket.

Bruksrett : Bruksrett til veien har eierbrukene samt eiendommer utskilt fra disse, deriblant g.nr. 32, b.nr 369.

Vedlikehold: Tidspunkt for og omfang av vedlikehold og eventuell forbedring, fastlegges i fellesskap av og bekostes med like deler av de bebygde brukereiendommer.

Vann, spillvann og overflatevann

G.nr. 32, b.nr. 368, 369 og 370 har i fellesskap bruksrett til og ansvar for installasjoner utenfor egen eiendom for tilførsel

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

av vann og bortledning av spillvann og overflatevann. Utgifter til drift og vedlikehold deles likt.

Vann :Anlegget er felles fram til tilkoplingspunkt til offentlig ledning.

Spillvann:Anlegget er felles fram til pumpekum på eiendommen til Astor A/S.

Overflate-
vann :Anlegget er felles fram til kum ved fylkesvei 329.

Sola, 27.1 1984

Leiv Eikeland
080130 [redacted]

Gunnar Eikeland
100135 [redacted]

Harald Eikeland
170538 [redacted]

Til vitterlighet: navn Jostein Nygård, født 26/2-1946, adr. Lurastø 4300 Sandnes

navn Margot Nygård, født 26/4-1946, adr. Lurastø 4300 Sandnes

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sola, (Sted) 27.1 1984 (Dato)

Gunnar Eikeland
Utstederens underskrift

Harald Eikeland

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Jostein Nygård
Vitneunderskrift

JOSTEIN NYGÅRD
Gjentas med blokkbokstaver

Margot Nygård
Vitneunderskrift

MARGOT NYGÅRD
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass
Jan Eikeland		
Adresse:		
Skadbergveien 109		
Postnummer:	Poststed:	
4051	SOLA	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
090757[redacted]		

Doknr: 913380 Tinglyst: 20.06.2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Jan Eikeland	090757[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1124	SOLA	32	148		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1124	SOLA	32	985		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
16.06.18	Jan Eikeland

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 32, bnr. 985 i Sola kommune gis veirett over gnr. 32, bnr. 148 i henhold til gul skravering på vedlagte kart. Med veiretten følger solidarisk felles vedlikeholdsplikt med de andre brukerne av veien.

Gnr. 32, bnr. 985 i Sola kommune vederlagsfritt rett til å anlegge, vedlikeholde og ha liggende vann- og avløpsledninger over gnr. 32, bnr. 148. Etter evt. arbeid utført med vann- og avløpsledninger skal grunnen settes tilbake i den stand den var før påbegynt arbeid.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

TINGLYST
DOKUMENTNR: 913380
20 JUN 2018
STATENS KARTVERK

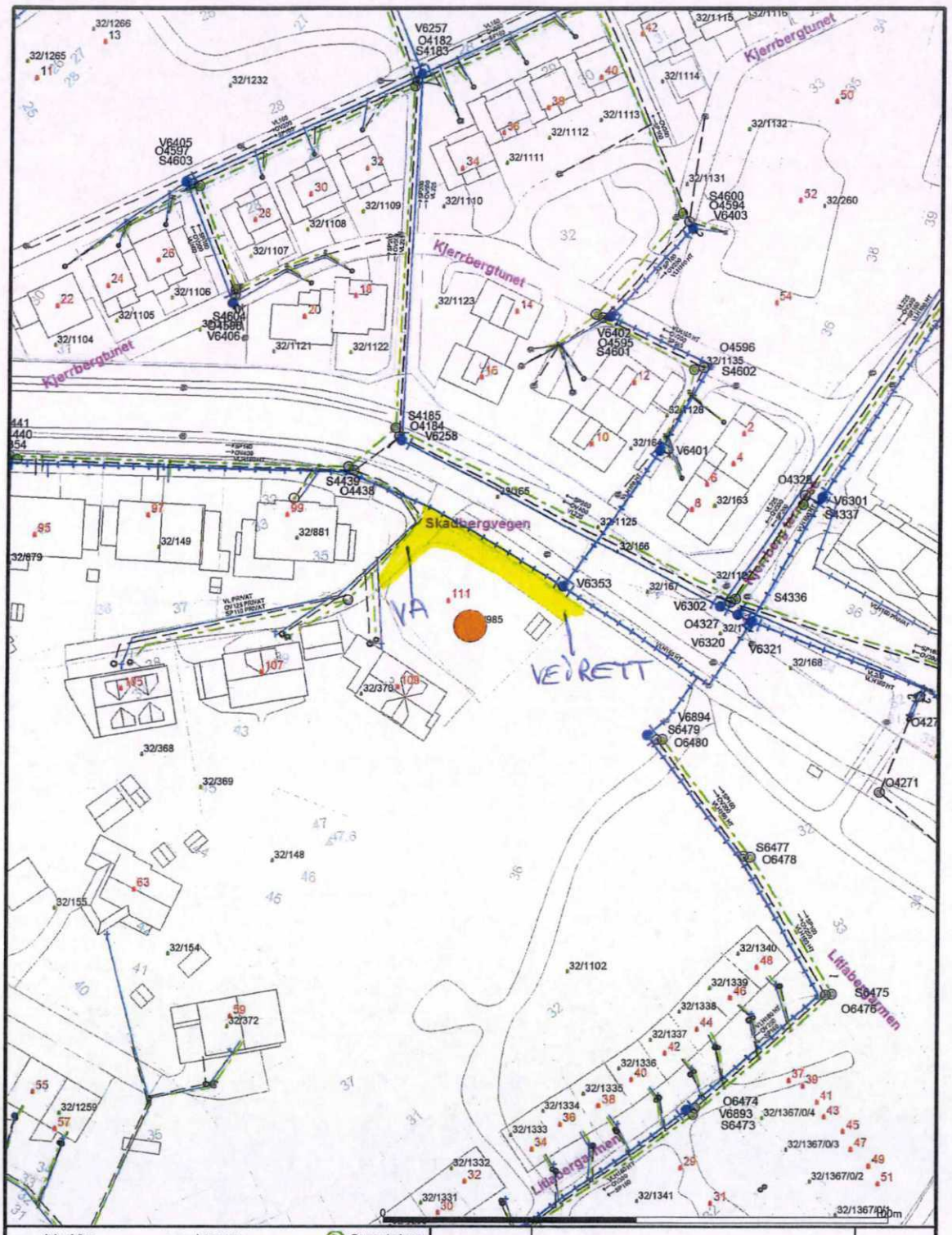
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Sola 16.06.18	Jan Eikeland

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

STATENS KARTVERK


Kjerrbergtunet
Skadbergvegen
Liltabergmen
VA
VEIRETT
- Avløp felles
- Overvann
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Drensledning
Kanal overvann
Lyse gass
Sola Brebånd
Kum
Privat drenskum
Privat stakekum
Grenpunkt
Påkoblingspunkt
Pumpestasjon sp
Utslippspunkt
Ventilpunkt
Benn på ledning
Div. ledningspkt
Overløp
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: UTM(EUREF89) - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Powel AS
Dato: 2018.04.20
Sign.: AHW
Oppdragsgiver:
Adresse:
Postnr./sted:
N
Målestokk
1:1000
Gemini

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skadbergveien 109, 4051 Sola
Gnr. 32, Bnr. 370 og Gnr. 32, Bnr. 148, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
301260060

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 406 18 524

E-post: benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
