JOAFLATEN 79

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Regulering og bestemmelser
Kommunale opplysninger
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Joaflaten 79, 4055 SOLA
SOLA kommune
gnr. 34, bnr. 599

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2468 **Referansenummer:** WD1630

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogatakst AS

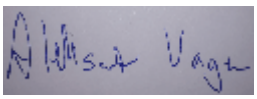
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



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

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som går over 2 etasjer, oppført i 2020 i Sola kommune.
Boligen har 2 stuer, 1 kjøkken, 3 våtrom og 4 soverom.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak, og av trekonstruksjon.

Tomten er opparbeidet med carport, inngangsparti/bod/uteområder/gressplen og plattinger.

Boligen er oppvarmet via strøm, peis og varmepumpe.

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

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium, og er fra byggeår.

Ytterveggene er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående dobbelfalset kledning. Det er også felt med liggende, enkelfalset kledning.

Boligen har saltak som takform, fra byggeår.
Taket er bygget opp av sperr og dragere.
Konstruksjonen er isolert ned mot 2. etasje.
Det er lufting via utvendig beslag.
Det er et loft over deler av 2. etasje.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2019

Boligen har dører av tre, og har 3-lags glass.
Dørene er fra 2019

Det er en platting utenfor stuen på 19 m2.
Plattingen er av tre, og har terrassebord som gulv.

Det er en platting foran boligen, på 10m2.
Det er steinheller som gulv.

Det er en balkong over carporten og boden, på 48m2.
Rekkverket er av tre og aluminium, og har en høyde på 97-100 cm.
Balkongen har terrassebord som gulv.
Det er sarnafil som membran ned mot carport og bod.
Det er etablert sluk i gulvet, samt overløp.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvet, malte gips på veggene og malt gips i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt stedvis listefri utførelse mellom vegg/vindu og vegg/dør.
Takhøyden på det høyeste i 2. etasje, er på 4,88 meter. Her er det skråtak.

Boligen har en støpt plate av betong, fra byggeår, i 1. etasje.
2. etasje har bjelkelag av tre.

Det er montert en stålpipe i boligen, fra byggeår.
Det er montert en peis i stuen i 1. etasje, i 2021-2022.

Det er en trapp av tre mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn, og har montert håndløpere.
Det er et rekkverk av tre og gips på toppen av trappen.

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

VÅTROM Gå til side

Bad 1. og 2. etasje er relativt like:
Badet har våtromssystem på veggene. I dusjsonen er det flis. Taket har malt gips.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Bad 2. etasje har også et frittstående badekar.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har veggplater med strietapet på veggene og malt gips i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et sikringsskap, varmtvannsbereder, fordelerskap til vannrør samt opplegg til vaskemaskin.
Vaskerommet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget.
Det er også en luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår og er fra Aubo.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på vegger og i taket. Det er steinplater som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen.
Avtrekket ledes ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje.
Hovedstoppekranen er også plassert her.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er tilluft/avtrekk i samtlige rom.
Ventilasjonsanlegget er plassert på loftet, men styres via bryter på gangen i 2. etasje.

Det er en varmepumpe på stuen i 2. etasje.
Varmepumpen er fra 2021/2022.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2019, og er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje.
Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid fra byggeår i boligmappa.no.
Det er montert en elbillader etter byggeår.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Boligen har støpt plate av betong fra byggeår, med stripefundament.

Det er svakt fall vekk fra boligen.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

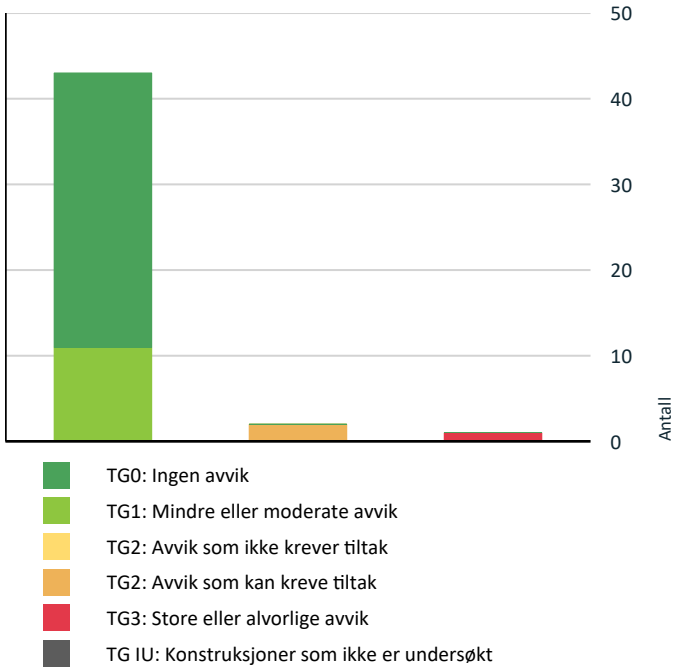
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2020

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for normalt vedlikehold fremover.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

TG 3 Snøfangere

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium, og er fra byggeår.

TG 0 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående dobbelfalset kledning. Det er også felt med liggende, enkelfalset kledning.
Det er registrert lufting og musebånd - sjekket tilfeldige steder.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak som takform, fra byggeår.
Taket er bygget opp av sperr og dragere.
Konstruksjonen er isolert ned mot 2. etasje.
Det er lufting via utvendig beslag.
Det er et loft over deler av 2. etasje.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Boligen har dører av tre, og har 3-lags glass.
Dørene er fra 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er en balkong over carporten og boden, på 48m2.
Rekkverket er av tre og aluminium, og har en høyde på 97-100 cm.
Balkongen har terrassebord som gulv.
Det er sarnafil som membran ned mot carport og bod.
Det er etablert sluk i gulvet, samt overløp.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt iht. dagens krav til rekkverkshøyder, som er på 1 meter. Dette punktet gjelder rekkverkshøyden som er ut mot baksiden av boligen. .

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en platting utenfor stuen på 19 m2.
Plattingen er av tre, og har terrassebord som gulv.

Det er en platting foran boligen, på 10m2.
Det er steinheller som gulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvet, malte gips på veggene og malt gips i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt stedvis listefri utførelse mellom vegg/vindu og vegg/dør.
Takhøyden på det høyeste i 2. etasje, er på 4,88 meter. Her er det skråtak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har en støpt plate av betong, fra byggeår, i 1. etasje.
2. etasje har bjelkelag av tre.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
1. etasje: 1 cm. Det er målt på stuen/kjøkkenet.
2. etasje: 1,1 cm. Det er målt på stuen og hovedsoverommet.

TG 0 Radon

Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Det er montert en stålpipe i boligen, fra byggeår.
Det er montert en peis i stuen i 1. etasje, i 2021-2022.

Innvendige trapper

Det er en trapp av tre mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn, og har montert håndløpere.
Det er et rekkverk av tre og gips på toppen av trappen.

Innvendige dører

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

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vaskerommet har veggplater med strietapet på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

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

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har sikringsskap, varmtvannsbereder, fordelerskap til vannrør samt opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Vaskerommet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget.
Det er også en luftespalte under døren.

1. ETASJE > VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har våtromssystem på veggene. I dusjsonen er det flis. Taket har malt gips.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 8 mm over flis.
Det er svakt fall mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

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



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene i dusjsonen. Resterende vegger har våtromssystem. Det er malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,8 cm over flis.
Gulvet utenfor dusjsonen er relativt flatt
Dusjsonen er nedsenket med 1,5 cm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er noe lite fall på gulvet. Det er ikke 1:100-fall i dusjsonen, eller 1:50-fall rundt sluket til badekaret. Her er det relativt flatt gulv flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Badet har avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget.
Det er også en luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår og er fra Aubo.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på vegger og i taket. Det er steinplater som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

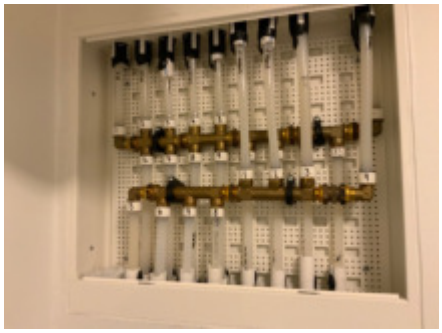
TG 1 Avtrekk

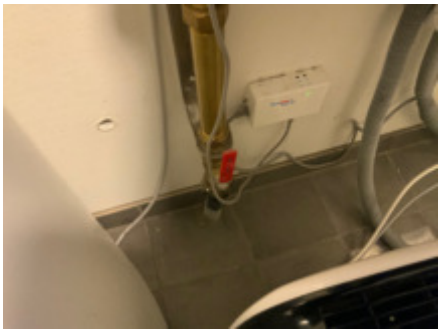
Det er en ventilator over koketoppen.
Avtrekket ledes ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje.
Hovedstoppekranen er også plassert her.





TG 0 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er tilluft/avtrekk i samtlige rom.
Ventilasjonsanlegget er plassert på loftet, men styres via bryter på gangen i 2. etasje.

TG 0 Varmesentral

Det er en varmepumpe på stuen i 2. etasje.
Varmepumpen er fra 2021/2022.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2019, og er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

TG 0 Elektrisk anlegg

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje.
Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid fra byggeår i boligmappa.no.
Det er montert en elbillader etter byggeår.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har støpt plate av betong fra byggeår, med stripefundament.

TG 0 Terrengforhold

Det er svakt fall vekk fra boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

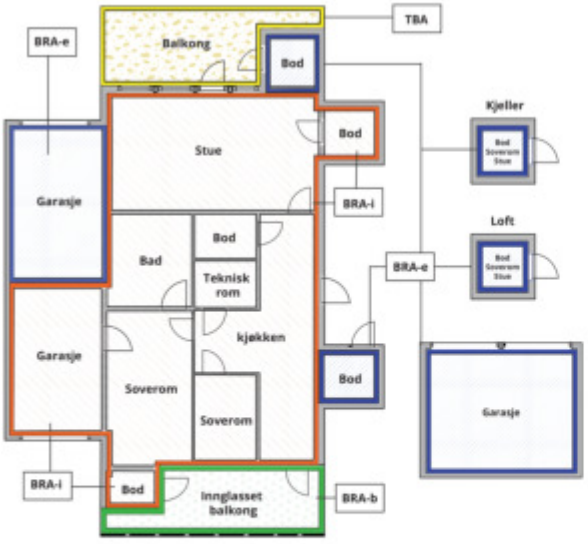
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	102			102	29		102
2. etasje	89			89	48		89
Loft	5			5		47	52
SUM	**196**				**77**	**47**	**243**
SUM BRA	**196**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Vaskerom, Bad, Soverom, Stue/kjøkken, Bod 2, Bod		
2. etasje	Gang/stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Loft	Bod		

Kommentar

Det er en carport/overbygg foran boligen, på 36m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er bygget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Magnus Aune Torgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	34	599		0	313.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Joaflaten 79

Hjemmelshaver
Torgersen Magnus Aune, Torgersen Marte Aune

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0522, og er regulert til " Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse".

Om tomten

Tomten er opparbeidet med carport, inngangsparti/bod/uteområder/gressplen og plattinger.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger noen bestemmelser på tomten.
Det foreligger en avtale om pliktig medlemsskap i velforening.
Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kvitt. off. avgifter	17.02.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2025		Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	17.02.2025		Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.02.2025	Det foreligger ferdigattest fra 2020.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	17.02.2025		Ikke vist		Nei
Reguleringsplaner	17.02.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	17.02.2025	Det foreligger tegninger fra 2018.	Fremvist		Nei
Megler	17.02.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	
2	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WD1630

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301240232

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Aune Torgersen	Marte Aune Torgersen

Gateadresse
Joaflaten 79

Poststed	Postnr
Sola	4055

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 301240232

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En mindre lekkasje fra vask på bad oppe ble oppdaget ved innflytting da huset var nytt. Ble utbedret umiddelbart av fagfolk. Garantisak.

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elbil lader og varmepumpe er installert etter at huset ble bygget nytt

Arbeid utført av: Arne byberg as, Rogaland varmepumpe as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader i carport, montert av Arne Byberg as

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301240232

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301240232

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301240232

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Torgersen	8ed74680d0144c5d658419df5f3dc1c24e2114d8	25.03.2025 11:03:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Aune Torgersen	0a54fb02c6db7dd3f88afee2b460b92c180bc7f8	25.03.2025 10:40:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

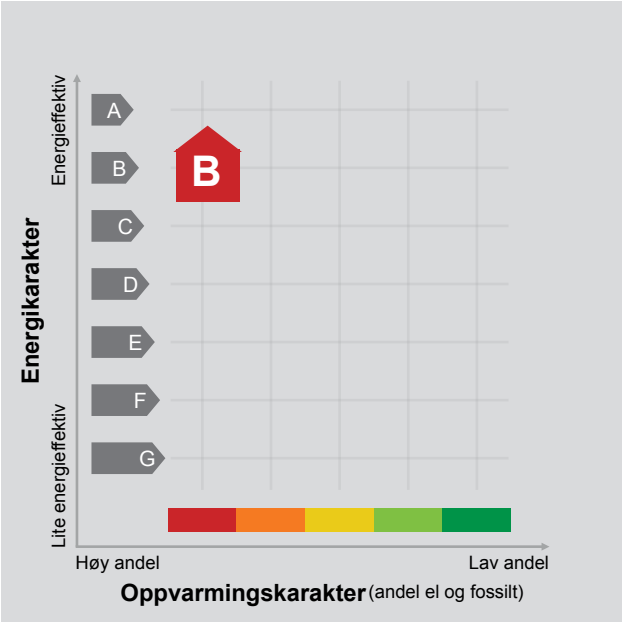
Document reference: 301240232

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Joaflaten 79
Postnummer	4055
Sted	SOLA
Kommunenavn	Sola
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	599
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300721283
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83006
Dato	21.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	196
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

REGULERING OG BESTEMMELSER

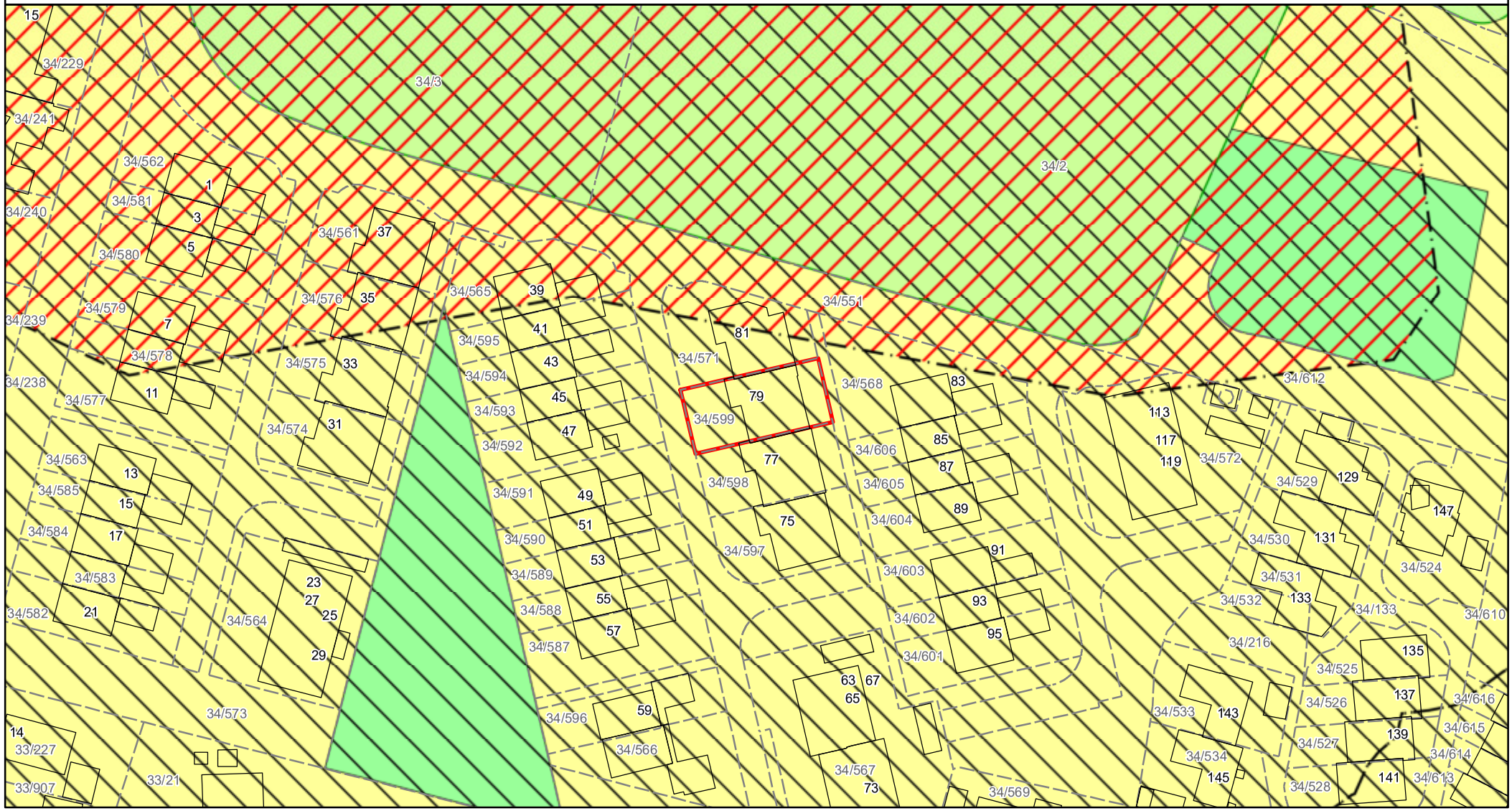
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 34/599/0/0
Dato: 2025-03-12
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

Sola kommune

N

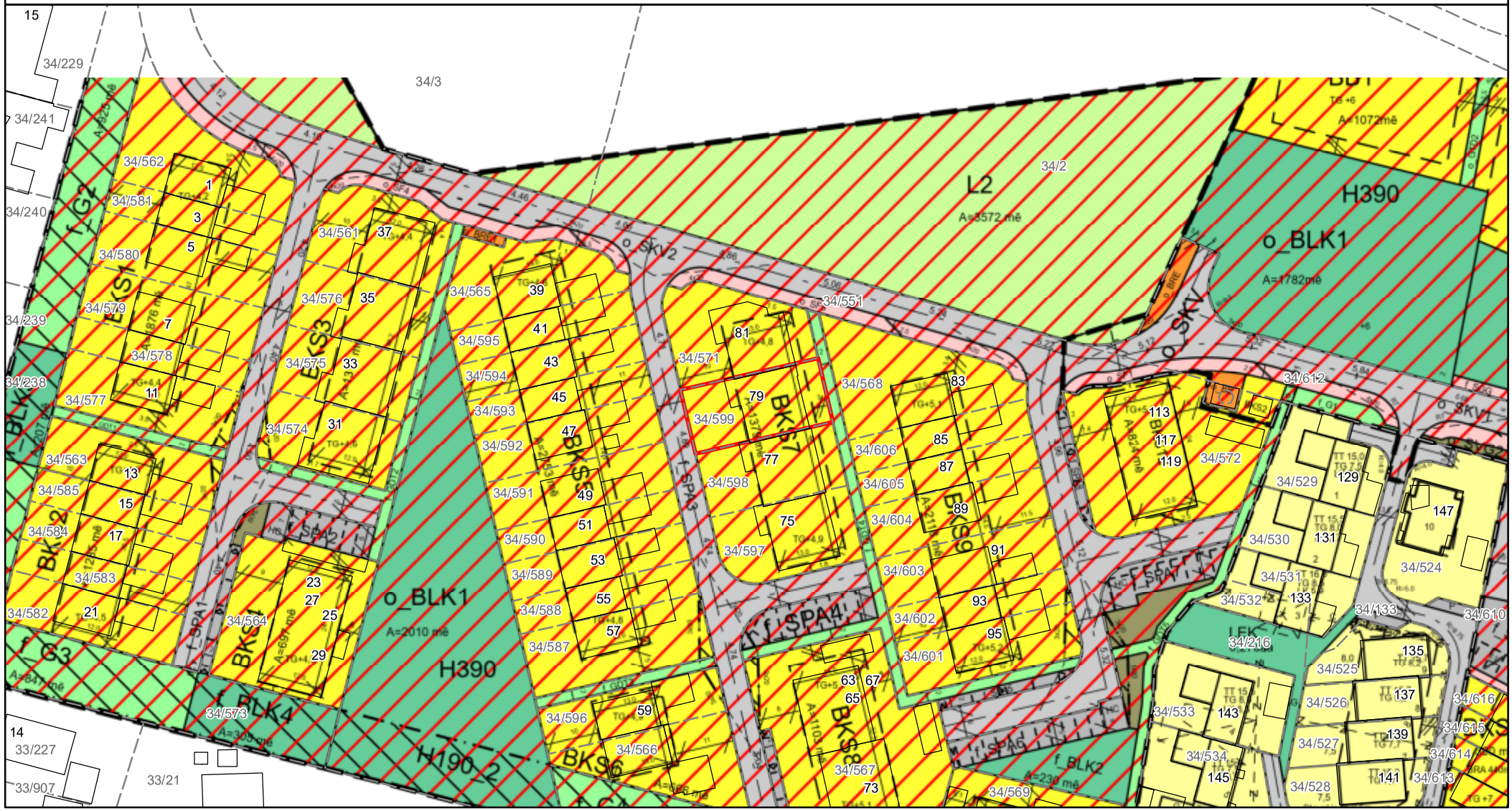


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 34/599/0/0
Dato: 2025-03-12 Planident: 0522
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 9.6.2016

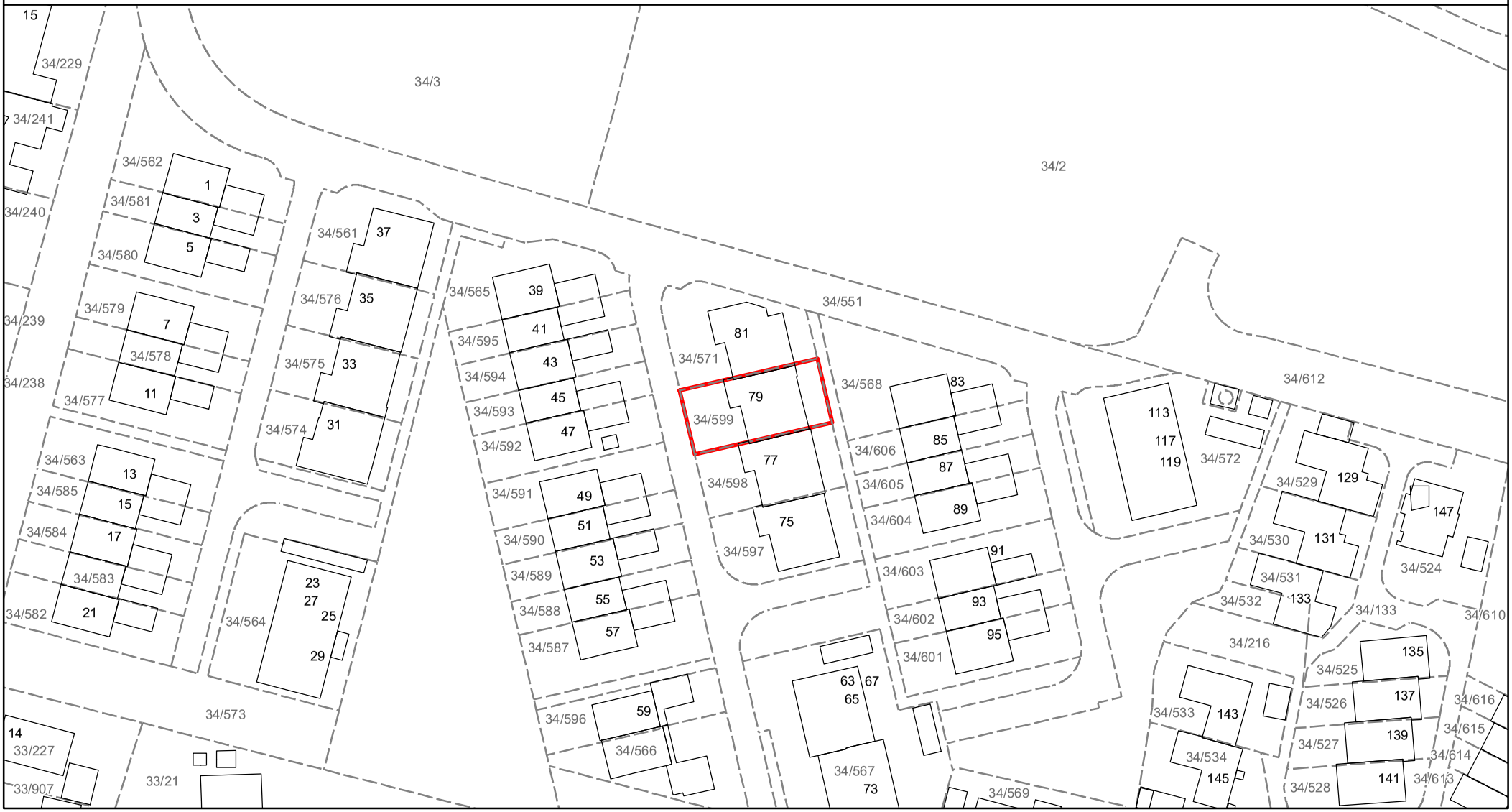


Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 34/599/0/0
Dato: 2025-03-12 Planident: 0551
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Sola kommune

N



Detaljregulering for Eivindvegen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0522

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

§ 1 Formål
Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende anlegg.

§ 2 Krav til søknad om tillatelse til tiltak
Det skal søkes samlet rammesøknad/byggemelding for hvert delfelt inkludert carport/garasjer, boder og levegger.

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Detter gjelder også for anleggsarbeidet innenfor utbyggingsområdet.

- Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene for både fly- og veitrafikkstøy.
- Støytiltakene skal sikre uteoppholdsarealer med nivå for veitrafikkstøy under 52 Lden, jf. T-1442. For BKS10 og BKSS11 kan innglasset balkong aksepters som løsning.
- Alle boliger skal ha en stille side. For BKS10 og BKS11 kan løsning med lufting mot lokalt avskjermet område eller innglasset balkong, solskjerming av rom, og ventilasjon med god luftutskiftning og kjøling aksepteres.

Hensyn til områdestabilitet skal dokumenteres ved søknad om tiltak, og løsninger må detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig med ansvarsrett. Detaljprosjekteringen må omfatte løsninger for fundamentering, krav til gjennomføring av gravearbeid og eventuelle krav om stabiliserende tiltak.

Ved søknad og tiltak må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på eventuelle tårnkraner. Det må foreligge en positiv radioteknisk vurdering av byggeprosessen med bruk av kraner, før det gis rammetillatelse.

<u>Utomhusplaner</u>
Det skal utarbeides utomhusplan for fellesområdene i målestokk 1:200 for trafikkarealer og grønnstruktur. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer.

Utomhusplaner for fellesområdene skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Det skal utarbeides en formingsveileder som legger til rette for harmonerende material- og fargebruk innenfor hele feltet. Formingsveilederen skal beskrive materialbruk, taktekking, rekkverk, utforming av terrasser, boder, levegger, variasjon i takform o.l., og skal vedlegges ved byggesøknad.

Tekniske planer for samferdselsanlegg
Trafikkanlegg (kjøreveg, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Jæren, og som er godkjent av vegmyndigheten (Kommunalteknikk / Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

§ 3 Rekkefølgekrav

1. Tekniske planer og utenomhusplaner skal være godkjent av Sola kommune før aktuelle tiltak kan igangsettes.
2. Ved gradvis utbygging av planområdet skal tilhørende lekeplasser og fellesområdet opparbeides. Det må til enhver tid i anleggsperioden være sikker gangatkomst fra boliger til disse funksjonene.
3. Ved utbygging av BKS1-BKS12 skal o_BRE1 opparbeides.
4. Ved utbygging på gnr 34 bnr 4, 2 og 6 skal o_BRE2 opparbeides. Det må til enhver tid i anleggsperioden være sikker gangatkomst fra boliger til disse funksjonene. Boliger i Fjordveien 28-41 kan benytte o_BRE2 til oppstillingsareal for søppeldunker frem til nedgravd løsning blir etablert.
5. Ny kjørevei til utbyggingsområdet og fortau langs denne skal være etablert frem til hvert delfelt før innflyttingstillatelse til nye boliger kan gis. O_SKV3 opparbeides i forbindelse med utbygging på gnr 34 bnr 2 og 6.
6. Ved etablering av ny kjørevei og adkomst til Fjordveien 28-41 i nord, skal dagens adkomst i sør stenges for kjørende.
7. Nødvendige støyskjermingstiltak langs Nesbuveien og i bygning må være etablert før innflyttingstillatelse til nye boliger kan gis.
8. o_SF7, o_SS og o_SGS2 o_SV2 og o_SP skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger.
9. Kryss mellom Joavegen og Fv 510 med tilhørende støyskjermer og gang/ sykkelveger skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til mer enn 40 boliger i planområdet.
10. Fortau langs Joavegen o_SF1 og o_SF2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger.
11. Før gjennomføring av tiltak registreres dagens situasjon på tilstøtende eiendommer. Vibrasjoner måles og dokumenteres i anleggsfasen.
12. Før utbygging må det gjennomføres tiltak for trafikkregulering slik at krysset Nesbuvegen / Eivindvegen ikke får økt belastning.
13. Før byggetillatelse gis, skal det dokumenteres tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for tidspunktet når nye boliger forventes tatt i bruk.

§ 4 Universell utforming

Universell utforming er lagt til grunn for fellesarealene i planarbeidet, iht. gjeldende regelverk i TEK10. Minimum 50% av nye boenheter i BKS1 – BKS12 skal tilrettelegges for bygging som tilgjengelige boenheter.

Lekeplasser skal tilpasses prinsipper om universell utforming. Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner i områdene. Fargebruk, materialer og oversiktlighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede.

§ 5 Kulturminner

Eventuelle funn av kulturminner ved gjennomføringen av planen skal straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. i tråd med vedtak ved 1. gangsbehandling av plan 0522

§ 6 Håndtering av matjord

Overskudd av matjorda fjernes før anleggsarbeidet påbegynnes og fraktes/legges ut på jordbruksareal der matjorda kan nyttes på en landbruksfaglig tilfredsstillende måte. Matjorda skal, så langt det er mulig, brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer. Før matjord fjernes fra opphavseiendommen skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av gul/hvit potetcystenematode ("potetål") og analyseresultatene sendes kommunen og Mattilsynet i god tid før tiltaket påbegynnes.

§ 7 Radioteknisk vurdering av kraner i utbyggingsperioden

All bruk av tårnkraner innenfor hele planområdet der bommen overskrider kote 22 meter over havet, skal sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. All bruk av mobilkraner innenfor hele planområdet der maksimal høyde på kranarmen overstiger 40 meter over havet, skal sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning.

§ 8 Fellesbestemmelser

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

Det må ikke settes i verk graving, bygging, sprengning eller lignende, uten å sørge for egnede tiltak mot utrasing, siging, risting, steinsprut, lufttrykk og lignende for naboeiendommer, jf grannelova §5.

Ved utbygging av bebyggelse og anlegg skal ikke grunnvannstanden endres.

Flerfamilieboligene skal ha minimum 2 overdekka felles sykkelparkeringsplasser per boenhet på egen tomt. For BKS8, BKS10 og BKS 11 kan sykkelparkering samles dersom dette gir bedre utnyttelse av uteoppholdsareal enn anlegg på egen tomt. Eneboliger og rekkehus skal ha minimum 4 overdekka sykkelparkeringsplasser per boenhet på egen tomt.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrense, og i henhold til maksimal utnyttelse m^2 BRA for hvert delfelt som vist i bestemmelsene. I BRA regnes ikke carport/garasje, utvendig bod, sykkelparkering og biloppstillingsplasser.

Balkonger, søyler, boder, carport/garasje, P-plass for sykkel, levegger kan overskride byggegrenser.

Det tillates oppføring av 1 bod på inntil 6 m^2 BRA i tilknytning til carport/garasje og/eller bygningskropp

Det tillates oppføring av 1 bod på inntil 3,5 m^2 BRA i tilknytning til levegg i hage og/eller bygningskropp.

For flermannsboliger tillattes kun 1 stk bod for hver boenhet, og alle bodene plasseres samlet eller i tilknytning til bygningskropp.

Alle carport/garasjer skal ha flatt tak. Carport/garasje vinkelrett mot kjørevei, må plasseres minst 5 meter fra kjørevei. Carport/garasje parallelt langs kjørevei, må plasseres minst 1 meter fra kjørevei. Innenfor hvert delfelt skal carport/garasje ha lik utforming og samme materialbruk.

Innenfor hvert delfelt skal det være variasjon i helhetsuttrykket i form av trapping og/eller forskyving av rekker. Boenhetene kan ha varierende takkote og takvinkel. Det skal tilstrebes en variert møne- og takformtype mellom feltene, med mulighet for forskjøvet møne. Det skal vurderes variasjon i breddene på boenhetene innenfor hvert delfelt.

Alle påførte høyder for bygg og anlegg, samt veger eller nytt terreng, kan justeres med + / - 50 cm. Ved justering av høyder må grunnforhold og løsning for vei og VA vurderes særlig.

Minimum 5% av oppstillingsplassene skal være utstyrt med ladepunkter for elbil og sykkel.

§ 9 Levegger og skjerming av hage og uteområder

Bebyggelsen skal tilpasses uteområdene som skal opparbeides samtidig med bebyggelsen, se § 3, punkt 1.

Overgang mellom private hager og felles grøntområder eller gangveg kan markeres med beplantning eller gjerder. Det skal tilstrebes en lett overgang mellom privat og offentlig areal.

Levegger skal ha ens utforming for alle boliger innenfor samme boligtype. Levegger skal harmonere med uttrykket på bolig både i material- og fargebruk. Leveggers maksimale høyde skal beskrives ved byggemelding, og skal tilknyttes eventuelle terrasser eller boder. Levegger kan etableres i tomtegrense og utenfor byggegrense.

§ 10 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

<u>B1 og B2</u>

Utvikling innenfor B1 og B2 må sees i sammenheng med øvrig areal til fremtidig boligområde på 34/2 og 34/6, samt 34/4.

<u>BKS1-BKS12</u>

Området skal utbygges med til sammen 70 boenheter.

Delfeltene BKS1, BKS2, BKS5 og BKS9 skal til sammen utbygges med 28 boenheter.
Variasjon med hensyn til antall boenheter innenfor hvert delfelt må vurderes samlet for disse.

BKS1
Området skal bebygges med 5-7 boenheter oppdelt i minimum 2 rekker. Fordeling og plassering av typologiene skal utføres i prosjekteringen, sammen med tomteinndeling.
Boligene skal oppføres med saltak, flatt tak el. pulttak.
Det tillates 2 etasjer, og 50 % av boligene kan i tillegg ha mulighet til 3 etasjer.
Topp gulv fremgår av plankartet.
Maks laveste gesims 6 m. Ved 3 etasjer er maks laveste gesims 7,5 m
Maks møne/høyeste gesims 8,5 m. Ved 3 etasjer er maks møne/høyeste gesims 11 m
Maks tillatte BRA er 850 m^2 samlet for hele feltet.
Parkering løses på egen tomt; inntil en carport/garasje og en biloppstillingsplass. Carport/garasje skal plasseres vinkelrett mot vei.

I overgang mellom privat tomt og grøntstruktur mot vest kan terrenget formes for å gi tilstrekkelig flomsikring.

BKS2
Området skal bebygges med 4-5 boenheter. Fordeling og plassering av typologiene skal utføres i prosjekteringen, sammen med tomteinndeling.
Boligene skal oppføres med saltak, flatt tak el. pulttak.
Det tillates 2 etasjer og 50 % kan i tillegg ha mulighet til 3 etasjer.
Topp gulv fremgår av plankartet.
Maks laveste gesims 6 m. Ved 3 etasjer er maks laveste gesims 7,5 m
Maks møne/høyeste gesims 8,5 m. Ved 3 etasjer er maks møne/høyeste gesims 11 m
Maks tillatte BRA er 700 m^2 samlet for hele feltet.
Parkering løses på egen tomt; inntil en carport/garasje og en biloppstillingsplass.
Carport/garasje skal plasseres vinkelrett mot vei.

I overgang mellom privat tomt og grøntstruktur mot vest kan terrenget formes for å gi tilstrekkelig flomsikring.

BKS3
Området skal bebygges med 4 boenheter. Fordeling og plassering av typologiene skal utføres i prosjekteringen, sammen med tomteinndeling.
Det tillates 2 etasjer og har i tillegg mulighet til 3 etasjer.
Boligene skal oppføres med saltak, flatt tak el. pulttak.
Topp gulv fremgår av plankartet.
Maks laveste gesims 6 m. Ved 3 etasjer er maks laveste gesims 7,5 m
Maks møne/høyeste gesims 8,5 m. Ved 3 etasjer er maks møne/høyeste gesims 11 m.
Maks tillatte BRA er 700 m^2 samlet for hele feltet.
Parkering løses på egen tomt; inntil en carport/garasje og en biloppstillingsplass.
Carport/garasje skal plasseres parallelt langs vei.
Minst 50% av fasade mot vest skal være inntrukket for å sikre tilstrekkelig hagedybde.

BKS3 kan alternativt oppføres med samme typologi som vist på BKS7. Da gjelder bestemmelser for BKS7, og bestemmelser for BKS3 bortfaller.

BKS4
Området skal bebygges med en flermannsbolig med 6 enheter i 2 etasjer.

Boligene skal oppføres med saltak, flatt tak el. pulttak.
Topp gulv fremgår av plankartet.
Maks laveste gesims 6 m.
Maks møne/høyeste gesims 8,5 m.
Maks tillatte BRA er 500 m^2 samlet for hele feltet.
MFUA skal være minst 30 m^2 pr boenhet.
Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass pr bolig på felles parkeringsplasser.
Tomten er felles for alle boenhetene.

BKS5
Området skal bebygges med 10-12 boenheter oppdelt i minimum 2 rekker. Fordeling og plassering av typologiene skal utføres i prosjekteringen, sammen med tomteinndeling.
Boligene skal oppføres med saltak, flatt tak el. pulttak.
Det tillates rekkehus i 2 etasjer og 50 % har i tillegg mulighet til 3 etasjer.
Topp gulv fremgår av plankartet.
Maks laveste gesims 6 m. Ved 3 etasjer er maks laveste gesims 7,5 m
Maks møne/høyeste gesims 8,5 m. Ved 3 etasjer er maks møne/høyeste gesims 11 m
Maks tillatte BRA er 1300 m^2 samlet for hele feltet.
Parkering løses på egen tomt; inntil en carport/garasje og en biloppstillingsplass.
Carport/garasje skal plasseres vinkelrett mot vei.

BKS6
Området skal bebygges med 2 boenheter. Fordeling og plassering av typologiene skal utføres i prosjekteringen, sammen med tomteinndeling.
Det tillates rekkehus i 2 etasjer og 50 % har i tillegg mulighet til 3 etasjer.
Boligene skal oppføres med saltak, flatt tak el. pulttak.
Topp gulv fremgår av plankartet.
Maks laveste gesims 6 m. Ved 3 etasjer er maks laveste gesims 7,5 m
Maks møne/høyeste gesims 8,5 m. Ved 3 etasjer er maks møne/høyeste gesims 11 m
Maks tillatte BRA 350 er m^2 samlet for hele feltet.
Parkering løses på egen tomt; inntil en carport/garasje og en biloppstillingsplass.
Carport/garasje skal plasseres vinkelrett mot vei.

BKS7
Området skal bebygges med 4 boenheter. Fordeling og plassering av typologiene skal utføres i prosjekteringen, sammen med tomteinndeling.
Det tillates 2 etasjer og 50 % har i tillegg mulighet til 3 etasjer.
Boligene skal oppføres med saltak, flatt tak el. pulttak.
Topp gulv fremgår av plankartet.
Maks laveste gesims 6 m. Ved 3 etasjer er maks laveste gesims 7,5 m
Maks møne/høyeste gesims 8,5 m. Ved 3 etasjer er maks møne/høyeste gesims 11 m.
Maks tillatte BRA 700 er m^2 samlet for hele feltet.
Parkering løses på egen tomt; inntil en carport/garasje og en biloppstillingsplass.
Carport/garasje plasseres på nordsiden av boligen, mellom boligene. Det tillates takterrasse på carport/garasje.

BKS7 kan alternativt oppføres med samme typologi som vist på BKS3. Da gjelder bestemmelser for BKS3, og bestemmelser for BKS7 bortfaller.

BKS8
Området skal bebygges med inntil 2 flermannsboliger i 2 etasjer med til sammen 8 enheter.
Boligene skal oppføres med saltak, flatt tak el. pulttak.
Topp gulv fremgår av plankartet.
Maks laveste gesims 6 m
Maks møne / høyeste gesims 8,5 m
MFUA skal være minst 30 m^2 pr boenhet.
Maks tillatte BRA er 700 m^2 samlet for hele feltet.
Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass pr bolig på felles parkeringsplasser.
Tomten er felles for alle boenhetene.

BKS9
Området skal bebygges med 6 - 8 boenheter oppdelt i minimum 2 rekker. Fordeling og plassering av typologiene skal utføres i prosjekteringen, sammen med tomteinndeling.
Boligene skal oppføres med saltak, flatt tak el. pulttak.
Det tillates rekkehus i 2 etasjer og 50 % har i tillegg mulighet til 3 etasjer.
Topp gulv fremgår av plankartet.
Maks laveste gesims 6 m. Ved 3 etasjer er maks laveste gesims 7,5 m
Maks møne/høyeste gesims 8,5 m. Ved 3 etasjer er maks møne/høyeste gesims 11 m
Maks tillatte BRA er 900 m^2 samlet for hele feltet.
Parkering løses på egen tomt; inntil en carport/garasje og en biloppstillingsplass.
Carport/garasje skal plasseres vinkelrett mot vei.

BKS10 og BKS11
Områdene skal samlet bebygges med inntil tre flermannsboliger i 2 etasjer med til sammen 12 enheter. Boligene skal oppføres med saltak, flatt tak el. pulttak.
Topp gulv fremgår av plankartet.
Maks laveste gesims 6 m
Maks møne/høyeste gesims 8,5 m
MFUA skal være minst 30 m^2 pr boenhet og f_BLK5 kan inngå i MFUA.
Maks tillatte BRA er 1000 m^2 samlet for hele feltet.
Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass pr bolig på felles parkeringsplasser.
Tomten er felles for alle boenhetene.

Plassering av gangvei mellom BKS10 og BKS11 kan justeres vestover dersom det er hensiktsmessig for bygningsutformingen.

Fasader mot sør er utsatt for veitrafikkstøy og avbøtende tiltak for å sikre skjerming av innemiljø og uteoppholdsareal må dokumenteres ved byggesøknad. Innglassing av balkong aksepteres som mulig løsning.

Byggegrenser kan overskrides ved søknad om tiltak dersom justert plassering av bygninger gir bedre skjerming for støy, og det forutsettes at krav til sol er ivaretatt for eksisterende bolig nord for BKS10 og BKS11, og for f_BLK2.

BKS12
Området skal bebygges med en flermannsbolig med 6 enheter i 2 etasjer.
Boligene skal oppføres med saltak, flatt tak el. pulttak.
Topp gulv fremgår av plankartet.
Maks laveste gesims 6 m
Maks møne/høyeste gesims 8,5 m

Maks tillatte BRA er 500 m^2 samlet for hele feltet.
MFUA skal være minst 30 m^2 pr boenhet.
Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass pr bolig på felles parkeringsplasser.
Tomten er felles for alle boenhetene.

Renovasjon O_BRE
Innenfor område o_BRE1 og o_BRE2 skal det etableres nødvendige nedgravde avfallscontainere. Det er avsatt areal til 4 fraksjoner. Områdene er offentlige.

Lekeplass BLK
Lekeplass f_BLK3 - f_BLK5, o_BLK1 skal opparbeides etter detaljplaner i mål 1:200 godkjent av kommunen. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå. Detaljplanene skal gjøre rede for terrengbehandling, markbelegg, beplantning, lekeutstyr og møbler, belysning og andre installasjoner. Planen skal utarbeides av fagkyndige.

Lekeplassene skal opparbeides samtidig med resterende felles uteareal og sees på som et sammenhengende grøntdrag.

f_BLK3 – f_BLK5 er felles for BKS1-BKS12.
Arealene f_BLK3 – f_BLK5 skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå.

Arrondering av f_BLK3 og f_BLK4 kan endres i tekniske planer ved å justere grenser mot f_G2 og f_G3 så lenge krav til arealstørrelse er ivaretatt.

For del av o_BLK1 og f_BLK3 og f_BLK4 kan kun anlegg som ikke er i konflikt med eksisterende infrastruktur etableres. Anleggsarbeid må gjøres med varsomhet. Lekeapparater og utemøbler må kunne flyttes dersom det er behov for graving/tilkomst til eksisterende infrastruktur under bakken.

Energianlegg BE
O_BE kan benyttes til ny nettstasjon.

Øvrige kommunalteknisk anlegg BKT
Området er bebygd med en gasstasjon med adkomst fra Fjordbrisvegen.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

Det kan etableres fartsreduserende tiltak om nødvendig.

o_SKV2
Det skal etableres høy kantstein eller eventuelt smal rabatt mellom o_SKV2 og o_SF3 for å forhindre kjøring på fortau og for stor vektbelastning på kulvert under bakken.

For del av o_SKV2 som ligger over Foruskanalen skal det etableres tiltak som hindrer vektbelastning som kan medføre fare for eksisterende VA- anlegg.

Det etableres flomløp under o_SKV2, og flomvei med nedsenket kantstein i lavbrekk på veien; ved f_SPA10 og nord for BKS1.

Sone der gangforbindelse krysser kjørevei skal ha et dekke som skiller seg fra resten av veibanen;

- Mellom f_GDT1 og f_GDT2
- Mellom f_GDT3 og f_GDT4
- Mellom f_GDT4 og f_GDT5
- Nord for f_GDT5

Fortau
Østre del av o_SF4 skal være overkjørbart for å legge til rette for adkomst til nordligste bolig innenfor BKS5.

Annen veggrunn – teknisk anlegg
Annen veggrunn ved bussholdeplass langs Nesbuvegen skal være overgangbar.

Annen veggrunn mellom ny adkomstvei og gang- og sykkelvei i vestre del, skal være opparbeidet slik at arealet ikke er overkjørbart.

Annen veggrunn – grøntareal
Området er felles for BKS1 – BKS12 og skal legges til rette for uteopphold.

Parkering f_SPA
5 % av plassene skal være for funksjonshemmede.
Parkeringsplassene f_SPA1-f_SPA8 er felles for BKS4, BKS8, BKS10, BKS11 og BKS12.

Parkeringsplassene f_SPA1, f_SPA3, f_SPA5 og f_SPA8 skal opparbeides med armert gress eller annet dekke som gir tilsvarende grønt preg.

Leskur/plattformtak
O_SP skal benyttes til busskur.

§ 12 Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)
Innenfor området grøntstruktur i vest, f_G2 og f_G3, kan terrenget bearbeides for å ivareta flomsikring for nye og eksisterende boliger.
Innenfor området f_G2, f_G3 og f_G4 skal det etableres gjennomgående gangsti.
F_G2 – f_G4 er felles for BKS1 – BKS12.

Turdrag f_GDT
Opparbeides med sti med 2 meters bredde og grusdekke.
f_GDT1-f_GDT5 er felles for BKS1 – BKS12.

§ 13 Landbruks-, natur- og friluftsformål pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)
Arealet skal være lagt til rette for landbruksdrift.

O_L1
Det kan etableres VA- anlegg under bakken.

§ 14 Hensynssoner (pbl § 12-6)
Sikringssone - Frisikt H140_1
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Annen sikringssone - Hensyn til anlegg under bakken.H190

- Over overvannsledning (H 190_2)
  Kun anlegg som ikke er i konflikt med eksisterende infrastruktur kan etableres.
  Anleggsarbeid må gjøres med varsomhet.

- Over kulvert for Joakanalen (H190_1)
  Kun anlegg som ikke er i konflikt med eksisterende infrastruktur etableres.
  Anleggsarbeid må gjøres med varsomhet.

Faresone – annen fare H390
Grunnen består av kvikkleire, og det må tas særlig hensyn til områdestabilitet. Alle grunnarbeider i området må utføres med stor forsiktighet. Se også særlige krav til søknad om tiltak.

Bestemmelsesområde - Midlertidig anleggsområde (#1)
Arealet kan brukes til midlertidig riggområde i forbindelse med utbygging av tiltak innenfor planen. Det kan etableres vann- og avløpsanlegg under bakken. Arealet skal tilbakeføres til landbruk før innflyttingstillatelse til nye boliger kan gis.

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

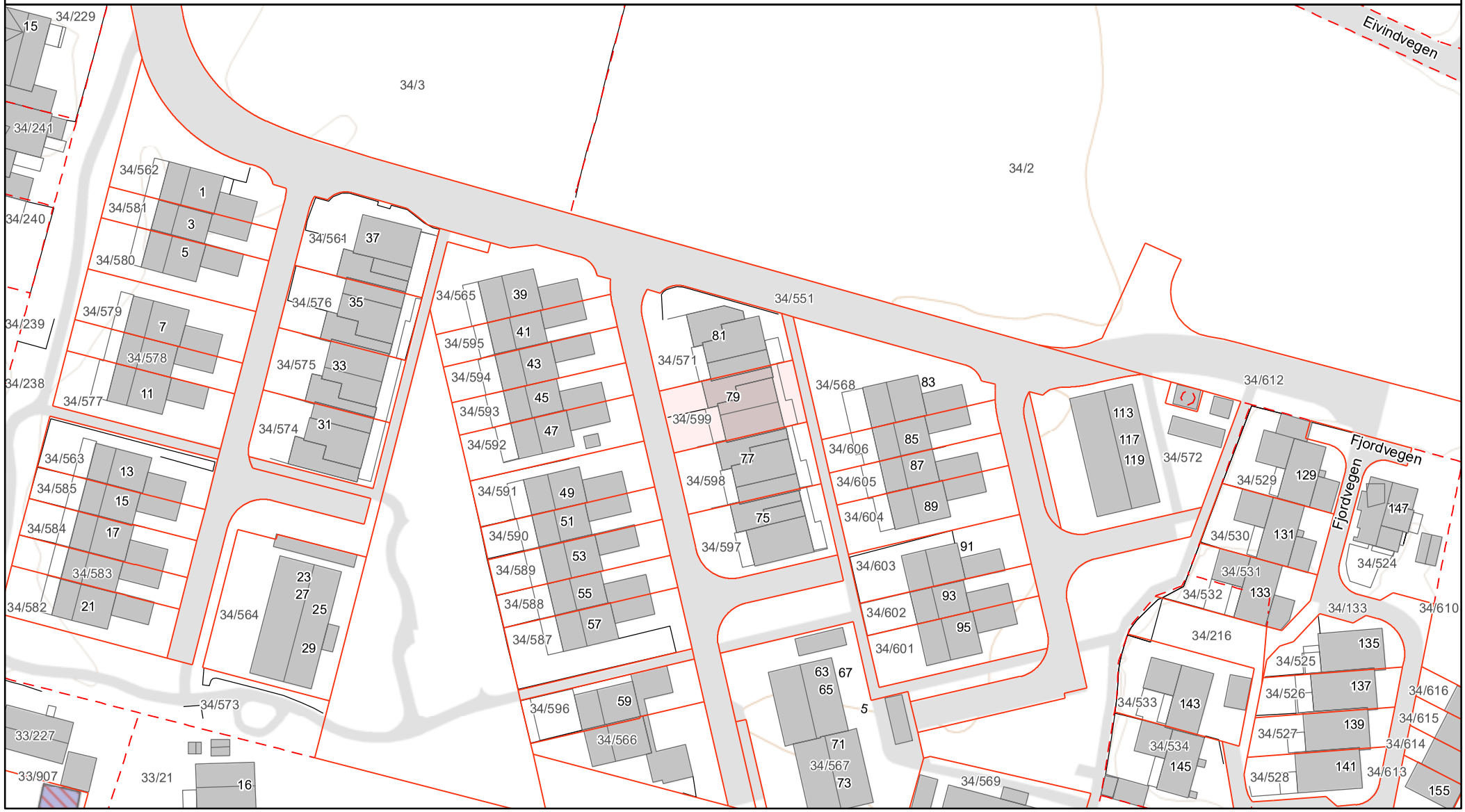
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 34/599/0/0
Dato: 2025-03-12
Målestokk: 1:1,000

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

Sola kommune

N



Vann- og avløpskart

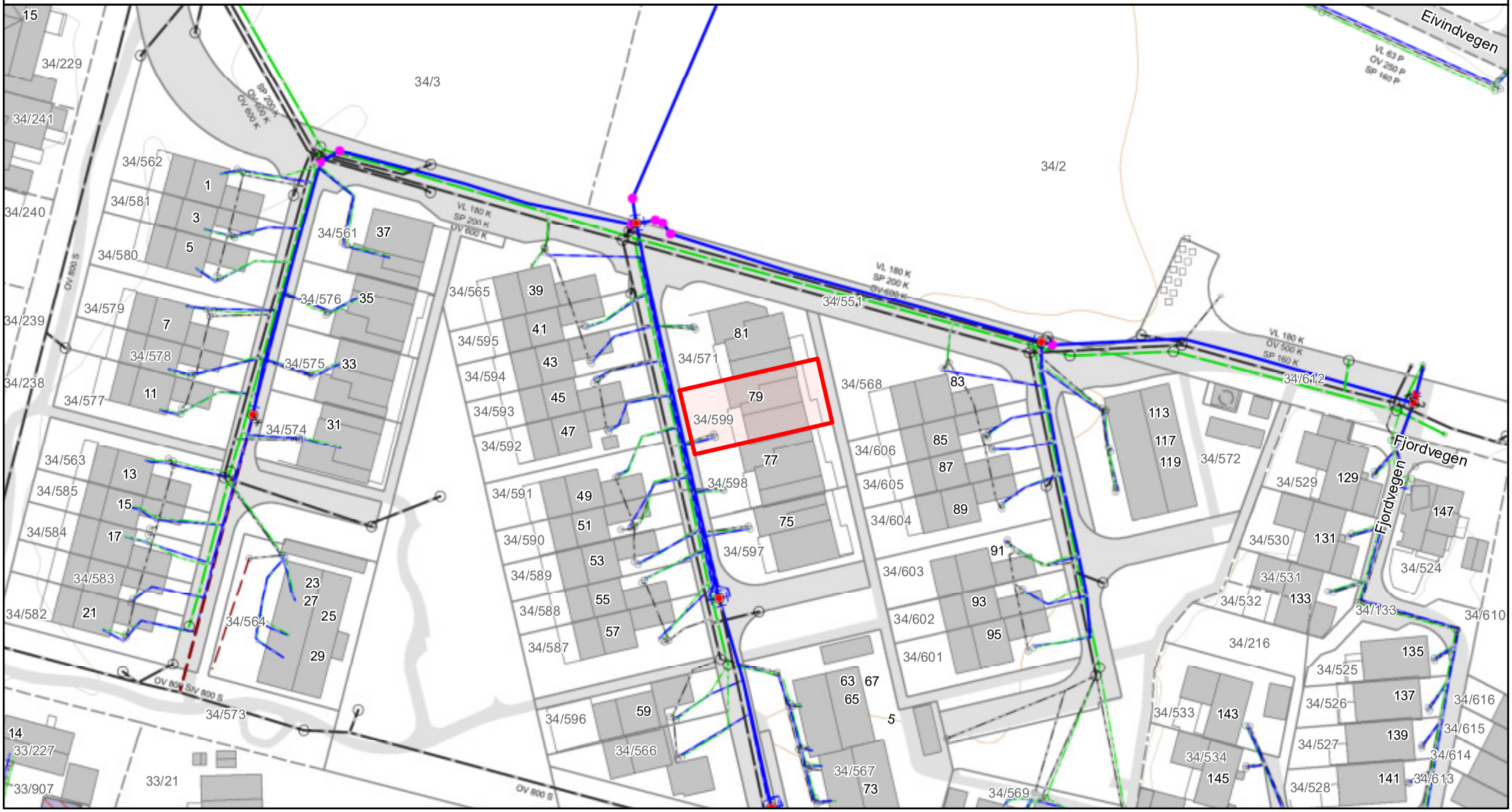
Adresse:
Gnr/Bnr: 34/599/0/0
Dato: 2025-03-12
Målestokk: 1:1,000

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.

Sola kommune

N

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.03.2025 13:57

Eiendom 1124-34/599

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	18.03.2020	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	34	Beregnet areal	313,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	599	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Joaflaten 79	4055 Sola	Sande	Røyneberg Og Grannes	Sørnes

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.03.2020	Oppmålingsforretning	1124-34/571	Avgiver	-313,5
		1124-34/573	Berørt	0
		1124-34/598	Berørt	0
		1124-34/551	Berørt	0
		1124-34/599	Mottaker	313,5
08.06.2022	Oppmålingsforretning	1124-34/571	Mottaker	401
		1124-34/573	Berørt	0
		1124-34/551	Avgiver	-401
		1124-34/599	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	300721283			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.12.2018	Areal, bolig (bruk/brutto)	176/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	176/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	153/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	176	5	2	2	Kjøkken

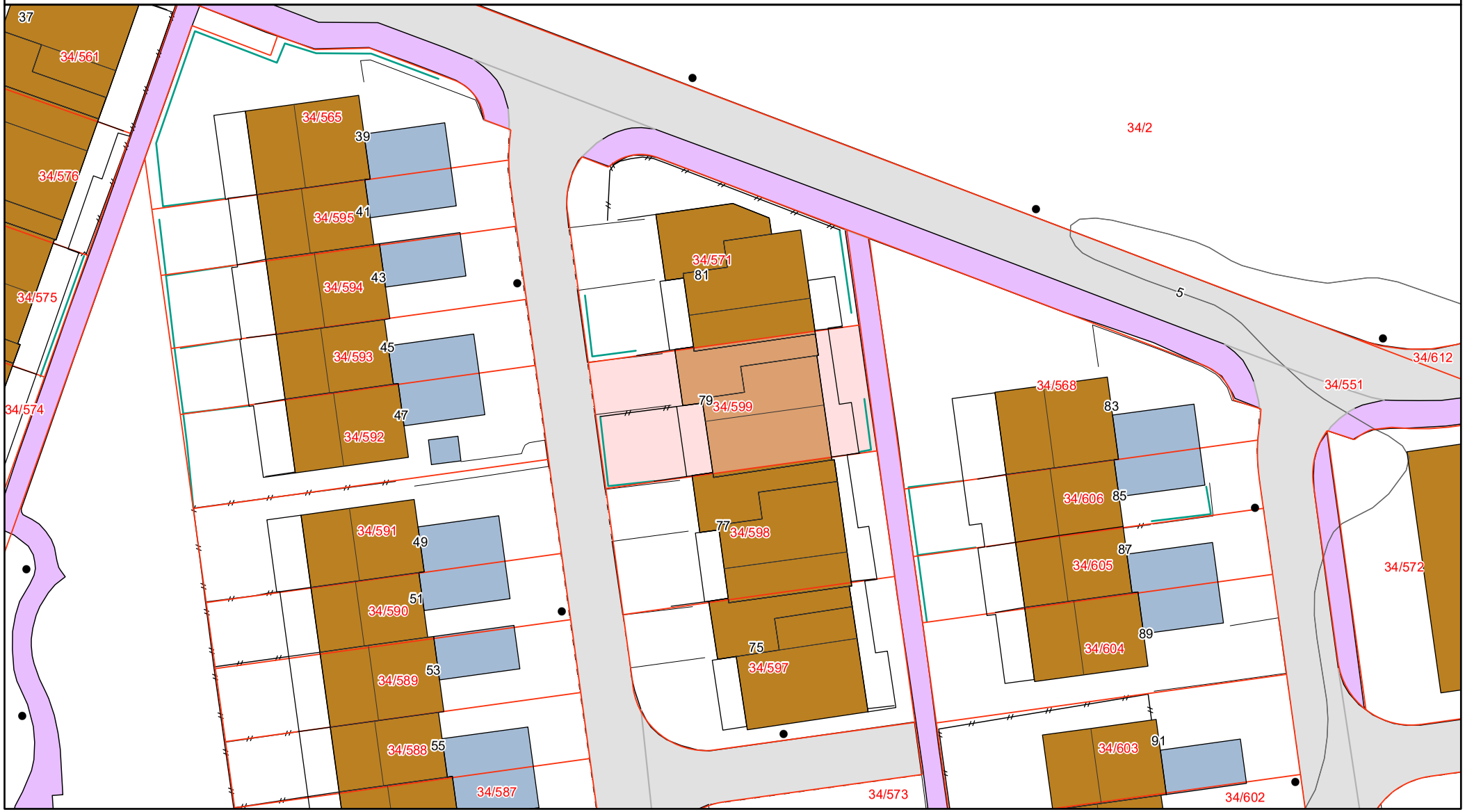
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	87/0	0/0	87/0
H02	Hovedetasje	0	89/0	0/0	89/0

Oversiktskart

Adresse: **Joaflaten 79, 4055 Sola**
Gnr/Bnr: **1124/34/599/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 314 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.03.2025



Matrikkelkart

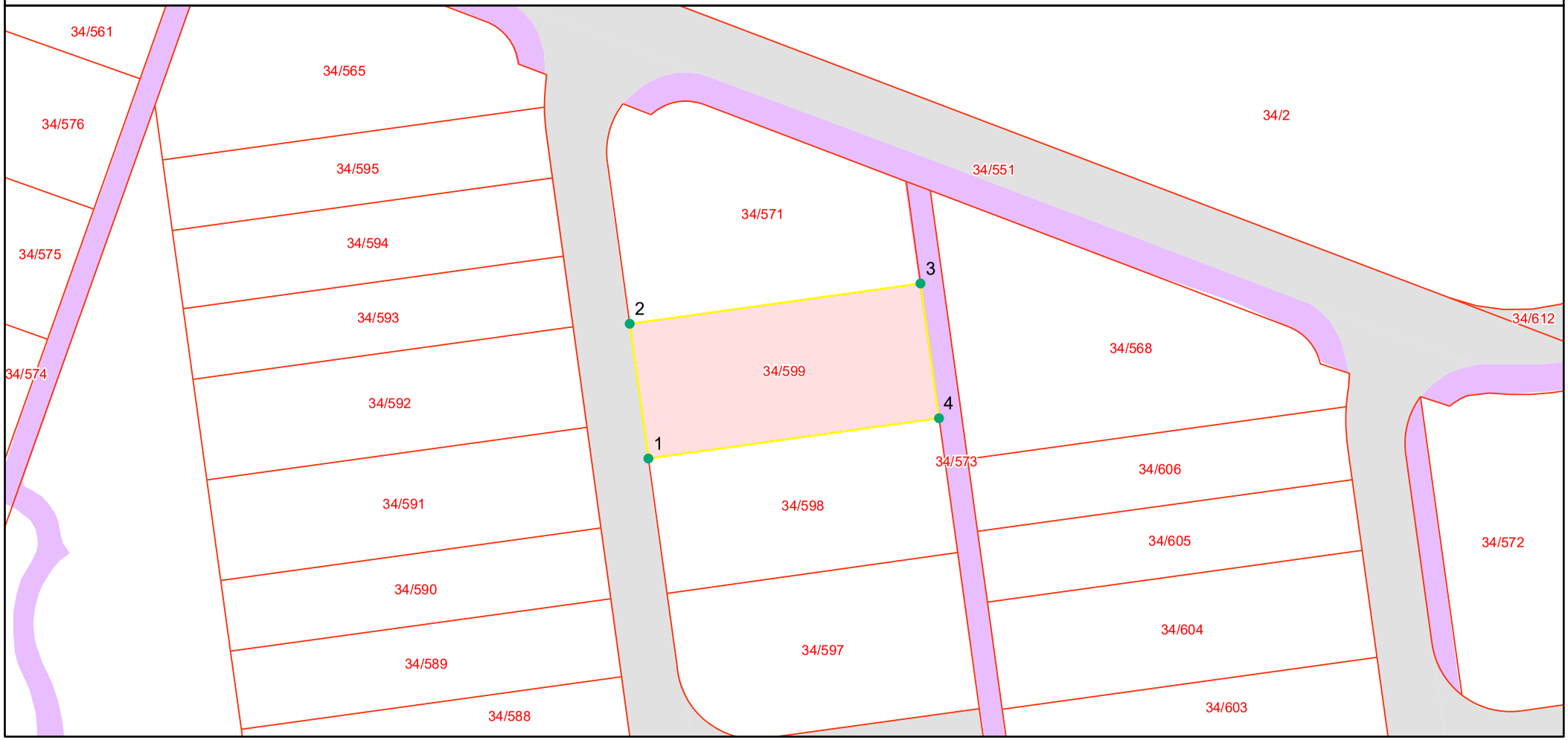
Adresse: **Joaflaten 79, 4055 Sola**
Gnr/Bnr: **1124/34/599/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 314 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 12.03.2025

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: 314 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6566323.65	-37495.71	Ikke spesifisert	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	12.1	0
2	6566335.63	-37497.37	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	26.08	0
3	6566339.22	-37471.54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	12.1	0
4	6566327.23	-37469.89	Ikke spesifisert	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	26.07	0

FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: **14668** Eier: Torgersen Marte Aune

34/599/0/0 Regn.mottaker: Torgersen Marte Aune

2024

Ordrenr: 350501 21.12.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 245,00	1/1	0	234,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
6500	Abonnementsgebyr avløp bolig/fritid	1,00	kr/abn	692,00	1/1	0	72,00
6100	Abonnementsgebyr vann bolig/ fritid	1,00	kr/abn	645,00	1/1	0	67,00
6580	Forbruksgebyr avløp uten vannmåler	176,00	m2	23,72	1/1	0	435,00
6180	Forbruksgebyr vann uten vannmåler	176,00	m2	18,22	1/1	0	334,00

1 184,00

Ordrenr: 359766 23.01.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp uten vannmåler	170,00	m2	23,72	1/1	0	420,00
6180	Forbruksgebyr vann uten vannmåler	170,00	m2	18,22	1/1	0	323,00
6580	Forbruksgebyr avløp uten vannmåler	-176,00	m2	23,72	1/1	0	-435,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	18,22	1/1	0	323,00
6180	Forbruksgebyr vann uten vannmåler	-176,00	m2	18,22	1/1	0	-334,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 245,00	1/1	0	234,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	23,72	1/1	0	420,00

1 132,00

Ordrenr: 369033 23.02.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 245,00	1/1	0	234,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	23,72	1/1	0	420,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	18,22	1/1	0	323,00
655	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	329,00	1/1	0	206,00

1 364,00

Ordrenr: 378309 22.03.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	23,72	1/1	0	420,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	18,22	1/1	0	323,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 245,00	1/1	0	234,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00

1 158,00

Ordrenr: 387593 23.04.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 245,00	1/1	0	234,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	23,72	1/1	0	420,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	18,22	1/1	0	323,00

1 158,00

Ordrenr: 396870 22.05.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	18,22	1/1	0	323,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	23,72	1/1	0	420,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 245,00	1/1	0	234,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00

1 158,00

Ordrenr: 406097 12.06.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	23,72	1/1	0	420,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 245,00	1/1	0	234,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	18,22	1/1	0	323,00

1 158,00

Ordrenr: 415165 24.07.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	23,72	1/1	0	420,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	18,22	1/1	0	323,00

6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 245,00	1/1	0	234,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
							1 158,00

Ordrenr: 424285 22.08.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
652	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	329,00	1/1	0	165,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 245,00	1/1	0	234,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	23,72	1/1	0	420,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	18,22	1/1	0	323,00
							1 323,00

Ordrenr: 433547 23.09.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	18,22	1/1	0	323,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	23,72	1/1	0	420,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 245,00	1/1	0	234,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
							1 158,00

Ordrenr: 442576 22.10.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	23,72	1/1	0	420,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	18,22	1/1	0	323,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 245,00	1/1	0	234,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
							1 158,00

Ordrenr: 451603 26.11.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	18,22	1/1	0	323,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	23,72	1/1	0	420,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	406,00	1/1	0	42,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 245,00	1/1	0	234,00

6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00

1 158,00

2025

Ordrenr: 460732 17.12.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	26,64	1/1	0	472,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	20,35	1/1	0	360,00

1 271,00

Ordrenr: 469787 23.01.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	26,64	1/1	0	472,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	20,35	1/1	0	360,00

1 271,00

Ordrenr: 478932 24.02.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	26,64	1/1	0	472,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	20,35	1/1	0	360,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
652	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	397,00	1/1	0	199,00

1 470,00

Sola kommune

Ferdigattest

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

Vår ref: 18/3688

Ansvarlig søker:
Asplan Viak AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Tiltakshaver:
Øster Hus AS
Welhavens vei 4
4319 SANDNES

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Joaflaten 75, 77, 79 og 81	34	571, 597, 598, 599		

Tiltakets/byggets art

Fire kjedede eneboliger i delfelt BKS7 – Joaflaten 75, 77, 79 og 81

Vedtaksdato	Saksnr
24.08.2020	

Dato for søknad om ferdigattest:	

20.08.2020

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering. Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk.

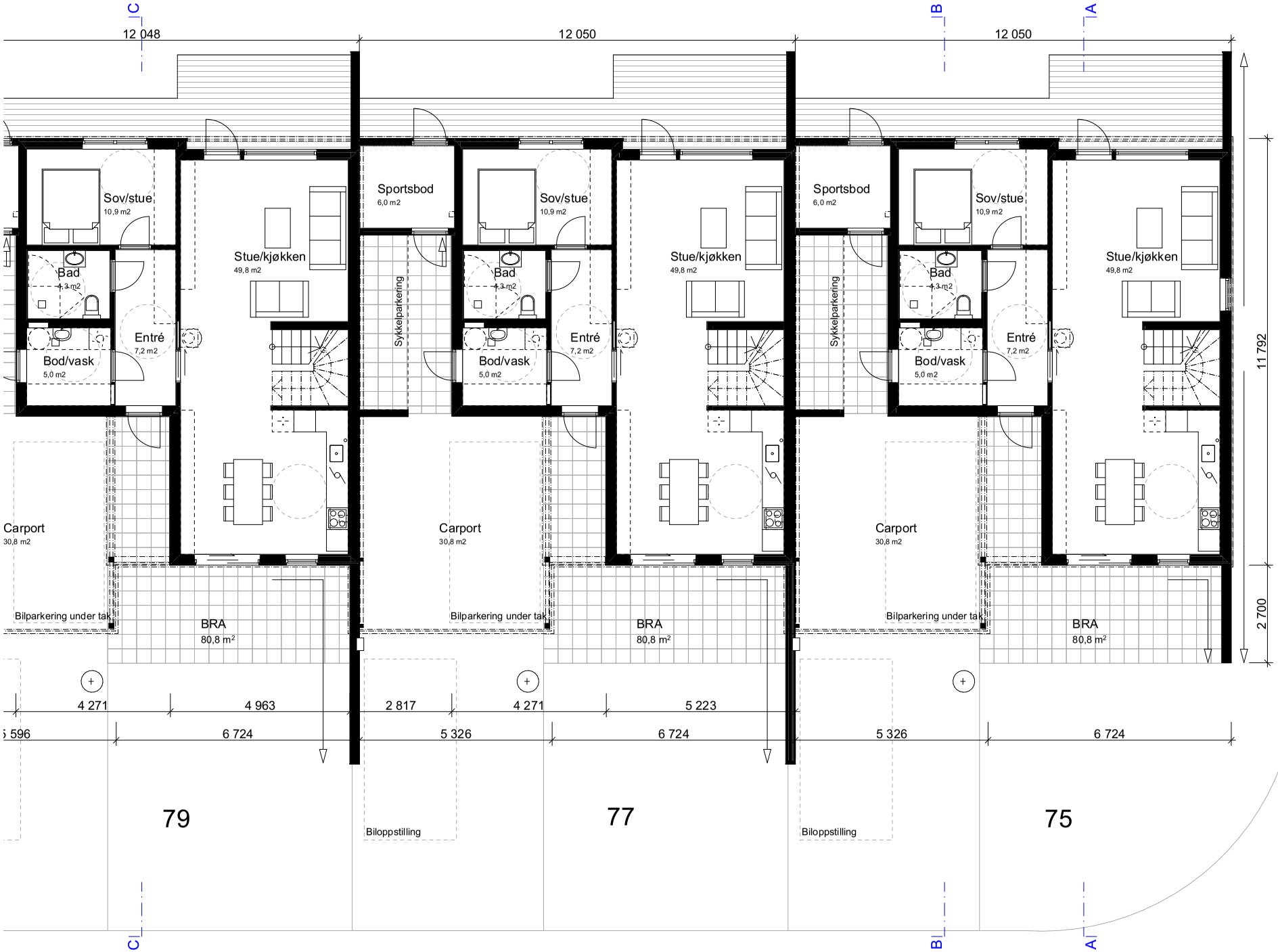
På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

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

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

Sted	Dato	Underskrift
Sola	24.08.2020	Ove Sørensen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

TEGNINGER

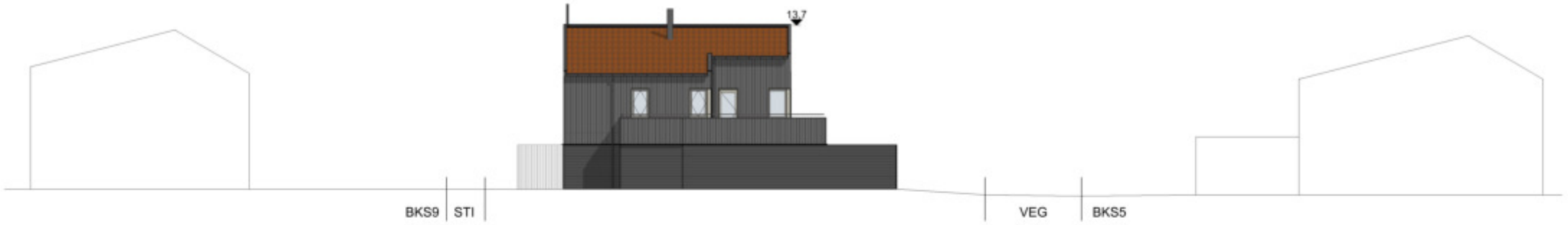


Prosjekt:	Oppdragsgiver:	Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Gnr./Bnr.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Eivindvegen BKS 7	**Øster Hus**	**Søknadstegning**	**BKS7S Plan 1. etasje**	EEH	34/571	1:100 (A3)	**AP 01 074**	**F-01**
				Oppdragsnr.: 600545-01 Kontr.: TMS	Tegn.: EEH	Dato: 20.11.2018	Fag Type Etg Løpenr	

asplan viak



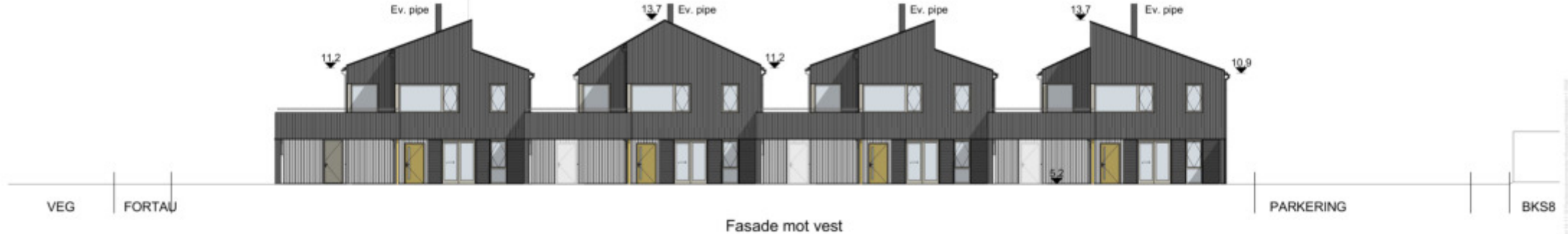
Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Gnr./Bnr.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Eivindvegen BKS 7	**Øster Hus**	asplan viak	**Søknadstegning**	**BKS7S Plan 2. etasje**	EEH	34/571	1:100 (A3)	**AP 02 074**	**F-01**
					Oppdragsnr.: 600545-01 Kontr.: TMS	Tegn.: EEH	Dato: 20.11.2018	Fag Type Etg Løpenr	



Fasade mot nord



Fasade mot sør

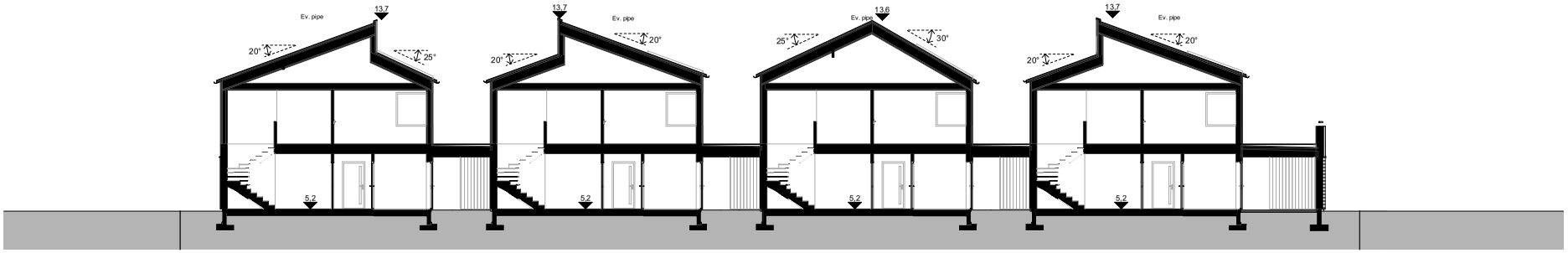


Fasade mot vest

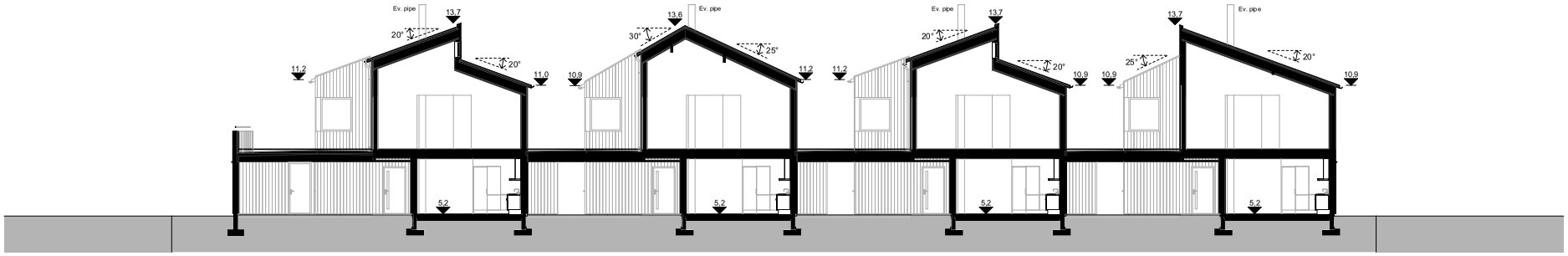


Fasade mot øst

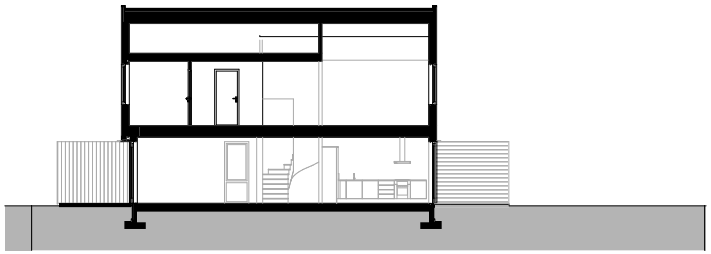
Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:		Grnr./Bnr.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Eivindvegen BKS 7	**Øster Hus**	asplan viak	**Søknadstegning**	**BKS7 Fasader**	EEH		34/571	1:200 (A3)	**AF 00 071**	**F-01**
					Oppdragsnr.: 600545-01	Kontr.: TMS	Tegn.: EEH	Dato: 20.11.2018	Fag Type Dg Løpenr	



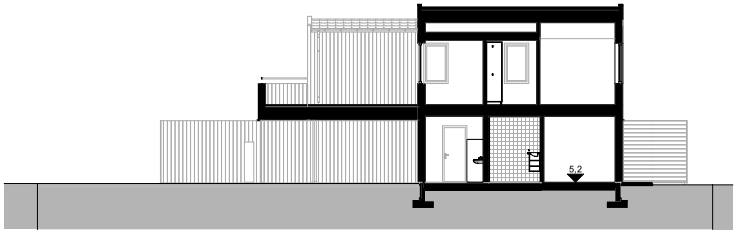
Snitt 1-1



Snitt 2-2



Snitt A-A



Snitt B-B



Snitt C-C

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Gnr./Bnr.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Eivindvegen BKS 7	**Øster Hus**	asplan viak	**Søknadstegning**	**BKS7 Snitt**	EEH	34/571	1:200 (A3)	**AS 00 075**	**F-01**
					Oppdragsnr.: 600545-01	Kontr.: TMS	Tegn.: EEH	Dato: 20.11.2018	Fag Type Etg Løpenr

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Joaflaten 79
Gnr. 34 Bnr. 599 i Sola kommune

Oppdragsnummer:
301-24-0232

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: / 40 61 85 24

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.

Notater