PRESTASKJERSLIA 30

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enderekkehus

Prestaskjerslia 30, 4058 TANANGER

SOLA kommune

gnr. 1, bnr. 319

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 14.02.2025 **Rapportdato:** 12.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2466 **Referansenummer:** TQ6019

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

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

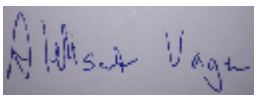
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus oppført i 2014 i Sola kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er pulttak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom, 3 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, inngangsparti, carport, platting samt utvendige bod.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via strøm og vannbåren varme.

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

Enderekkehus - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Boligen har papptekking som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

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

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

Boligen har pulttaksform.
Taket er bygget opp av bjelker og dragere.
Konstruksjonen er isolert ned mot 3. etasje.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2014.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

Boligen har dører av tre, fra 2014.
Hoveddøren har 3-lags glass, resterende dører har 2-lags glass.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

Det er en balkong utenfor stuen i 2. etasje, på 5m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er både tett og av glass, og har en høyde på 97-103 cm.

Det er en platting utenfor soverom/kjøkken i 2. etasje, på 16m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater: Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Takhøyden i 2. etasje er 2,99 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

1. etasje har støpt plate av betong på grunnen.
2. og 3. etasje har bjelkelag av tre.

Det er en trapp av tre, fra byggeår, mellom etasjene.
Trappen har tette trinn.
Det er montert håndløper og rekkverk i trappen.

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

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet har flis på veggene. Det er malt gips i taket.
Badet har fliser på gulvet samt vannbåren varme.

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

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er en utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, samt fordelerskap til vann og fjernvarme.
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad 3. etasje:
Badet har flis på veggene, samt malt gips i taket.
Badet har fliser på gulvet samt vannbåren varme.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er folieplater som backsplash.
Det er integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Koketoppen er av nyere dato.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert en komfyrvakt over koketoppen og en waterguard under vasken.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er tilluft/avtrekk fra samtlige rom.
Ventilasjonsanlegget er plassert på boden i 1. etasje. Anlegget styres herfra, via en bryter.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler ved fordelerstokken på vaskerommet.

Boligen har vannbåren varme, og er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er vannbåren varme på begge bad, samt vaskerommet. Det er en radiator i stuen i 2. etasje og i 3. etasje, koblet til anlegget.
Fordelerstokken er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.
Det er montert en elbillader.
Det foreligger samsvarserklæringer fra byggeår i boligmappa.no

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

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

Det er flatt terreng på oppsiden av boligen. På siden er det fall langs, samt fall vekk i front av 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

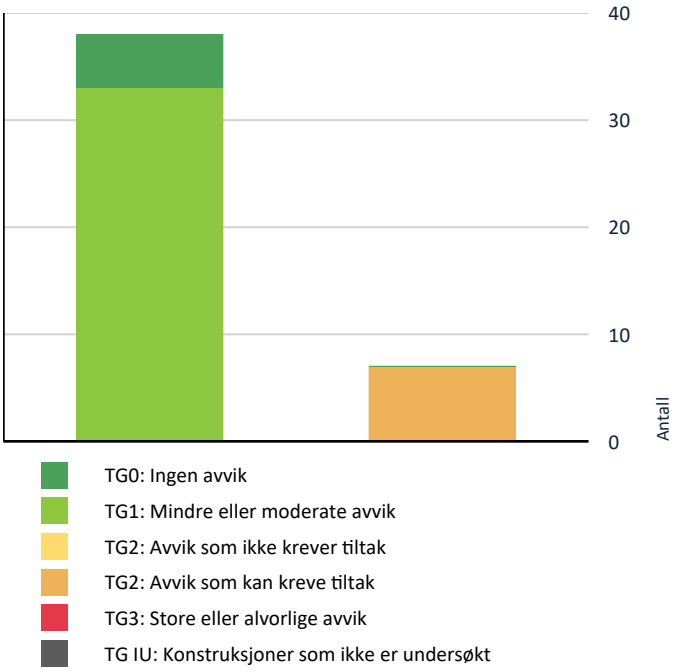
Lovlighet Gå til side

Enderekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

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.

Enderekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS

Byggeår
2014

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for noe umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har papptekking som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en del grønske på kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledningen kan vaskes, behandles og males for økt levetid.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har pulttaksform.
Taket er bygget opp av bjelker og dragere.
Konstruksjonen er isolert ned mot 3. etasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2014.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Boligen har dører av tre, fra 2014.
Hoveddøren har 3-lags glass, resterende dører har 2-lags glass.
Det er montert utvendige beslag for økt levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har noe rustspreng i hengslene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hengslene bør smøres/behandles for økt levetid.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er en platting utenfor soverom/kjøkken i 2. etasje, på 16m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong utenfor stuen i 2. etasje, på 5m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er både tett og av glass, og har en høyde på 97-103 cm.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har like overflater: Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Tilstandsrapport

Takhøyden i 2. etasje er 2,99 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje har støpt plate av betong på grunnen.
2. og 3. etasje har bjelkelag av tre.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 0,7 cm. Det er målt på gangen.
2. etasje: 0,8 cm. Det er målt på stue/kjøkken.
3. etasje: 1 cm. Det er målt på stue og soverommet.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bad og vaskerom er ut mot terreng.
Det er sjekket for fukt via hull på vaskerommet og ut mot terreng, uten å registrere avvik.



TG 1 Innvendige trapper

Det er en trapp av tre, fra byggeår, mellom etasjene.
Trappen har tette trinn.
Det er montert håndløper og rekkverk i trappen.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene. Det er malt gips i taket.



Mindre riss i toalettkassen, på hjørnet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 0,5 cm over flis.
Det er ca 1,5 cm fall fra døren til sluket, på 2,5 meter. Av dette er det ca 1-1,5 cm fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved døren er under kravet på 2,5 cm.
Det er noe lite fall på gulvet iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Tiltak:

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

Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekasjer/følgeskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 5 mm over flis.
Det er 1:100-fall på gulvet mot sluket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, samt fordelerskap til vann og fjernvarme.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra boden og inn mot vask/vaskemaskin.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene, samt malt gips i taket.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 5-8mm over flis.
Gulvet utenfor dusjsonen er relativt flatt.
Dusjsonen er nedsenket med 1-1,3 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt under badekaret.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.
Sluket under badekaret er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

3. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Det er tatt hull inn mot badekaret, uten å registrere avvik.
Det er tatt hull fra soverommet.
Anbefalt sted å ta hull er inn bak garderobeskapet på soverommet, og inn mot dusjsonen, men dette er ikke mulig grunnet skapets størrelse og tyngde.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er folieplater som backsplash.
Det er integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Koketoppen er av nyere dato.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen og en waterguard under vasken.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

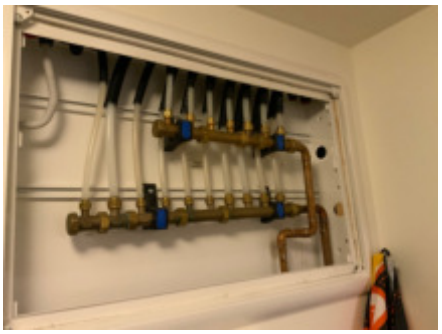
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er manglende plugger i fordelerskapet på vaskerommet. Ved vannsprut/lekkasje vil det kunne renne vann ut i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Hullene bør plugges, slik at skapet er helt tett.
Rørkursene bør merkes, slik at man vet hvilken rørledning som går hvor i boligen, slik at man lett kan identifisere hvor lekkasjen er i røropplegget.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er tilluft/avtrekk fra samtlige rom.
Ventilasjonsanlegget er plassert på boden i 1. etasje. Anlegget styres herfra, via en bryter.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler ved fordelerstokken på vaskerommet.



TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme, og er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er vannbåren varme på begge bad, samt vaskerommet. Det er en radiator i stuen i 2. etasje og i 3. etasje, koblet til anlegget.
Fordelerstokken er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.
Det er montert en elbillader.
Det foreligger samsvarserklæringer fra byggeår i boligmappa.no

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.
   2014

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

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

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. 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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende samsvarserklæring på billader og at anlegget er opp mot 11-12 år gammelt, anbefales en nærmere sjekk av anlegget.



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 mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 2 Terrengforhold

Det er flatt terreng på oppsiden av boligen. På siden er det fall langs, samt fall vekk i front av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

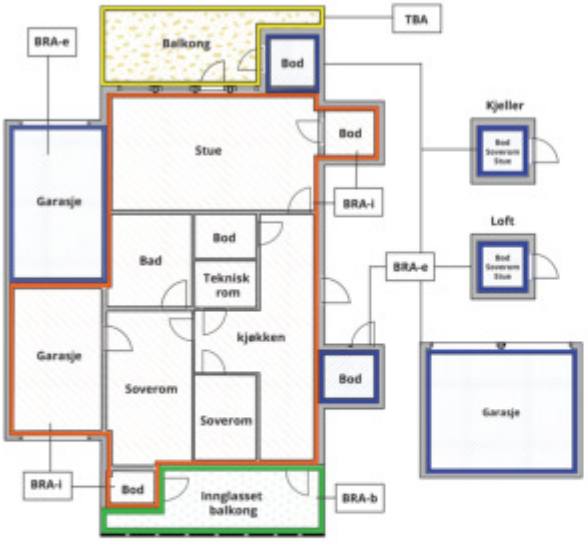
Hva er måleverdig areal?

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

Enderekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	25	10		35	
2. etasje	51			51	21
3. etasje	51			51	
SUM	**127**	**10**			**21**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er en carport i innkjørselen på 13m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
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

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)
Enderekkehus	125	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Niklas Hauge-Azizi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	1	319		0	272 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Prestaskjerslia 30

Hjemmelshaver
Hauge-Azizi Niklas, Rezaei-Azizi Raha

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0393, og er regulert til "Konsentrert småhusbebyggelse"

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, inngangsparti, carport, platting samt utvendige bod.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger enkelte bestemmelser om ledninger fra byggeår.
Det foreligger en bestemmelse om bebyggelse.
Det foreligger bestemmelse 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
Brukstillat./ferdigatt.	17.02.2025		Ikke vist		Nei
Egenerklæring	17.02.2025		Ikke vist		Nei
Megler	17.02.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2025		Innhentet		Nei
Reguleringsplaner	17.02.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	17.02.2025		Ikke vist		Nei
Grunnbokutskrift	17.02.2025		Innhentet		Nei
Kvitt. off. avgifter	17.02.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/TQ6019

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

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250014

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Niklas Hauge-azizi	Raha Rezaei-azizi

Gateadresse
Prestaskjerslia 30

Poststed	Postnr
Tananger	4058

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige

Polise/avtalenr.: 91214831

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250014

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: Nei

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: Veggmontert el bil ladestasjon

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

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

Document reference: 301250014

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

Beskrivelse: Vi fikk huset takstert av takstmann som en del av salgs prosessen.

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: 301250014

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: 301250014

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Niklas Hauge azizi	722f77a8ab740ff97f69d1df 96e8f47dbda81b24	12.03.2025 12:06:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Raha RezaeiAzizi	9c3a5005e46948c5ae9004 cc0efa289bdd00d6fb	12.03.2025 15:07:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

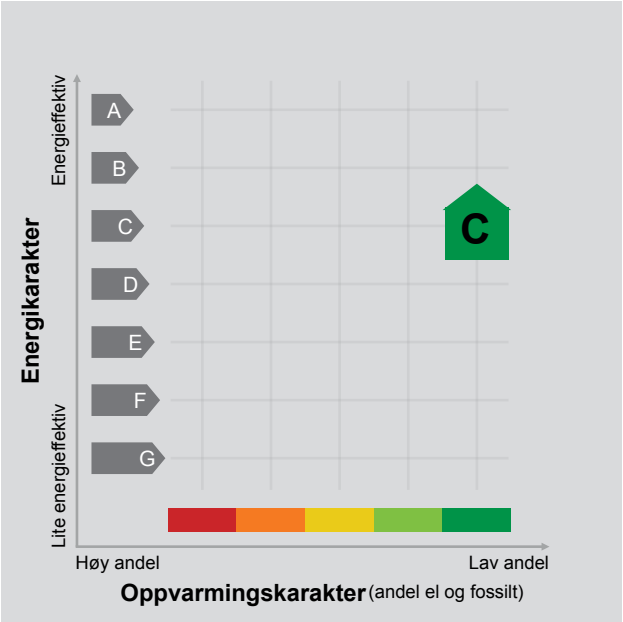
Document reference: 301250014

- 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	Prestaskjerslia 30
Postnummer	4058
Sted	TANANGER
Kommunenavn	Sola
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	319
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300303876
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81082
Dato	17.02.2025



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.

REGULERING OG BESTEMMELSER

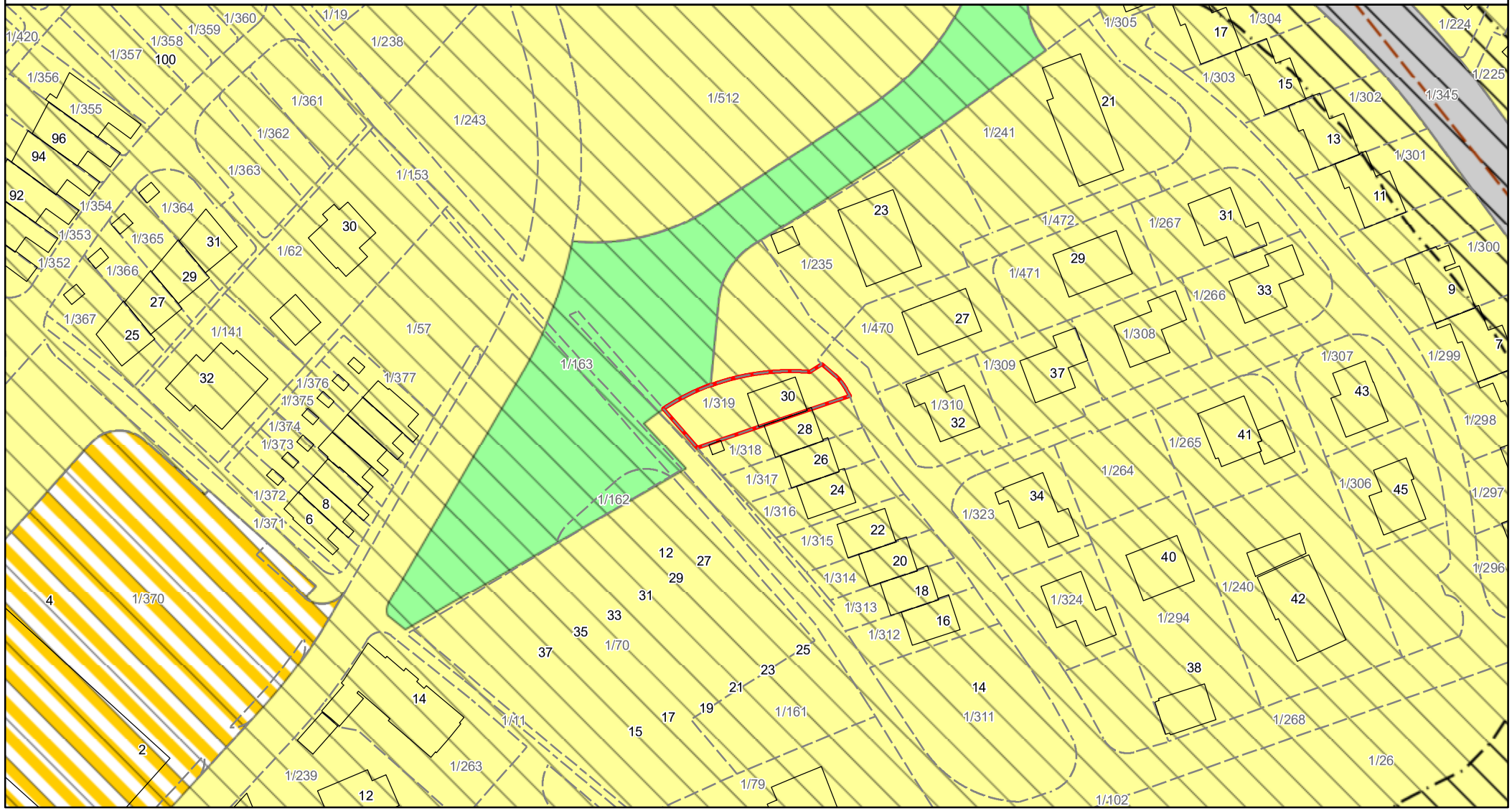
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/319/0/0
Dato: 2025-02-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

Sola kommune

N

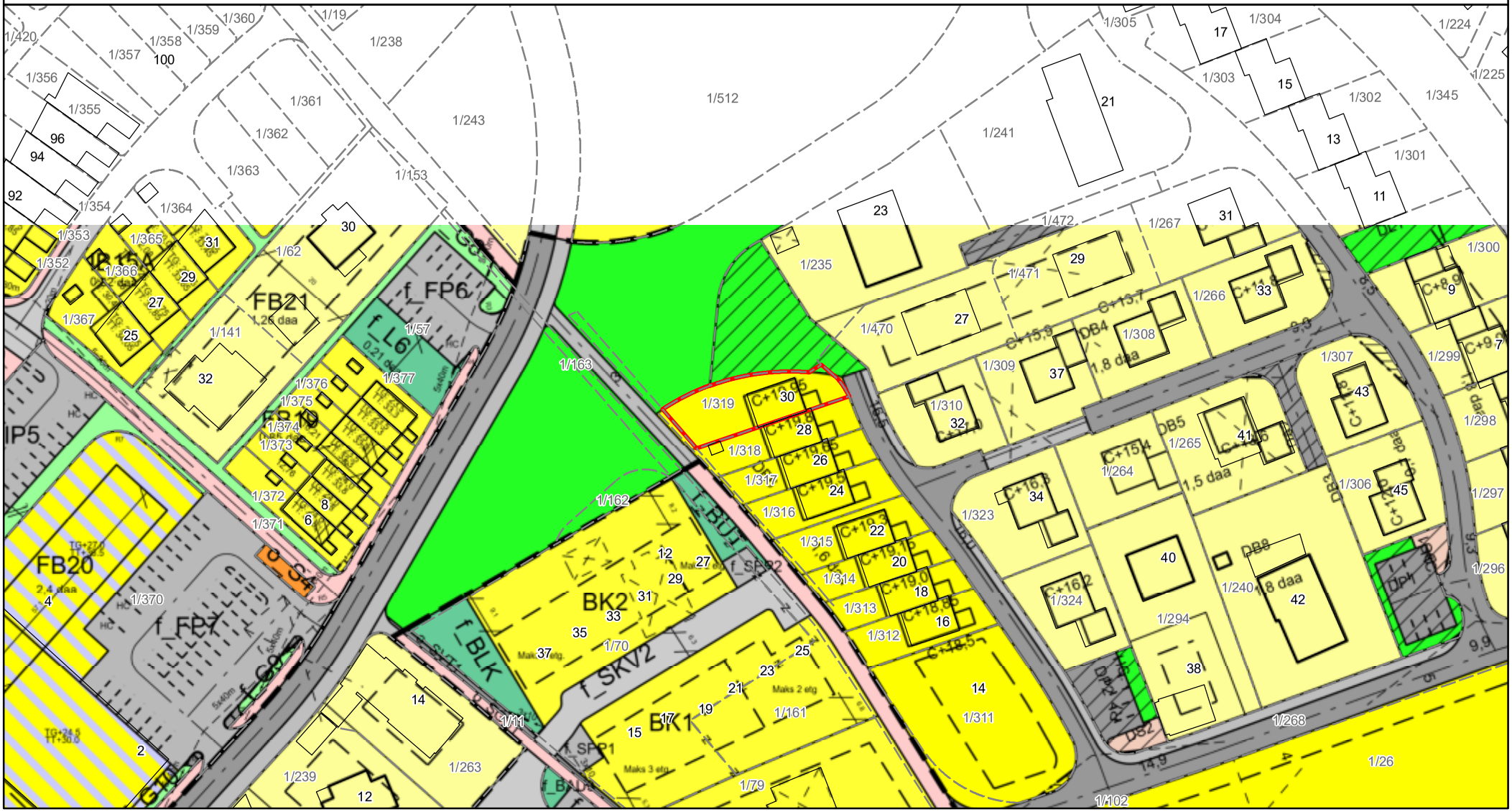


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/319/0/0
Dato: 2025-02-04 Planident: 0393
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 5.2.2009

Sola kommune

N

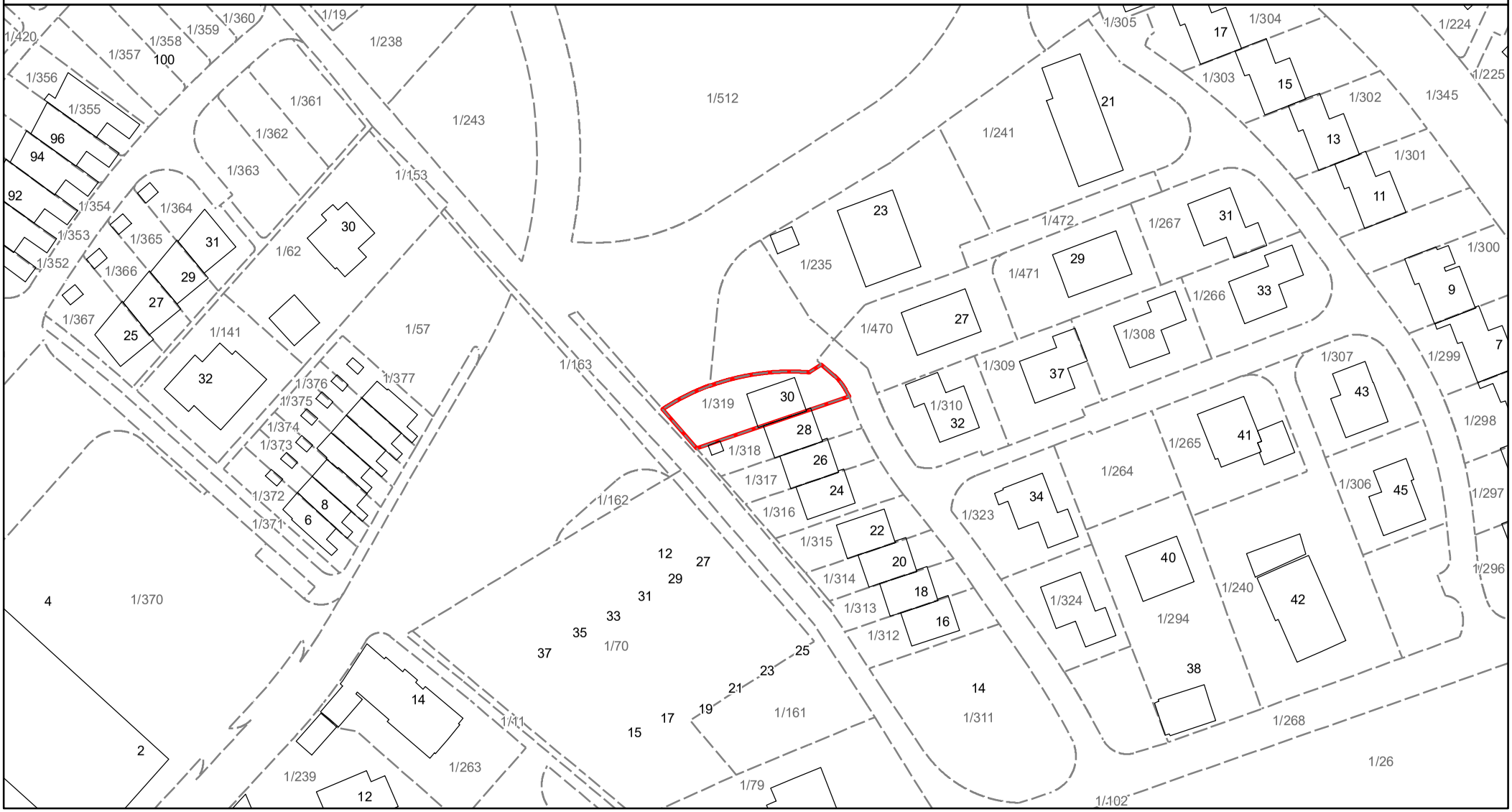


Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/319/0/0
Dato: 2025-02-04 Planident: 0614
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Sola kommune

N



Detaljregulering for Jåsund

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0393

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
01.11.2023	23/642	Endringen gjelder for felt DB3, DB4 og DB5. Det tillates bod eller hagestue på inntil 15 m^2 BYA utenfor byggelinje. Det tillates maks et tiltak per tomt. Tiltaket er søknadspliktig.
05.11.2012	753/12	Mindre justeringer av kotehøyder på bygninger. Justering av g/s-veger og garasjeinnkjørsler. Endringene er i hovedsak av byggeteknisk art.
28.04.2010	47/10	HC parkering i AP1 flyttes, endring av §2.4.1 i bestemmelsene.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning. Området reguleres til følgende formål:

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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger

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

- Område for jord- og skogbruk

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg

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

- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag

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

- Område for drift og anlegg av kommunalteknisk virksomhet
- Frisiktsone ved veg
- Bevaringsområder

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

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL (plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)

- Bolig/forretning
- Midlertidig trafikkområde

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Krav om rekkefølge i utbyggingen

- Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplan 0393 Jåsund skal det foretas arkeologiske granskinger av de berørte automatisk fredede kulturminnene id 112269, 112268, 112325, 65808 og 99912 i planområdet. Kulturminne id 112274 skal ikke undersøkes ytterligere. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.
- I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veganlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.
- Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området før boliger tas i bruk.
- Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før boliger tas i bruk.
- Bilveger, gang-/sykkelveger, bil- og sykkelparkering, friområder, fellesområder og lekeplasser skal være ferdig samtidig som tilhørende og tilgrensende bebyggelse tas i bruk. Lekeplassnormen gitt her (§1.8) skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen.
- Når boliger i et delfelt tas i bruk skal en ha adkomst til turveg langs sjøen via opparbeidet friområde.
- Bygg som er forutsatt fjernet skal fjernes når feltet bygget ligger i bygges ut. Bygg i

friområder skal rives når friområdet opparbeides. Bygg på eiendom 1/42 rives senest når felt K eller M bygges ut. Bygg på eiendommene 1/64 og 1/61 rives ved opparbeidelse av turveg og friområde langs sjøen.

- Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være etablert i hvert enkelt delfelt før boliger tas i bruk.
- Det kan ikke bygges mer enn 150 boliger innenfor planområdet, før det er etablert tofelts busstrasé mellom utbyggingsområdene Myklebust og Jåsund
- Det kan ikke bygges mer enn totalt 500 boliger innenfor planområdet før det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafikksikkerhet på og ved RV 509 Tanangervegen.
- Før utbygging starter, og i hele byggeperioden, skal det være åpen, offentlig gangforbindelse langs strandsonen gjennom hele planområdet.

§ 1.2 Krav til detaljplaner

Grøntplaner

Det skal utarbeides overordnet grøntplan for hele planområdet som viser opparbeidelse av friområder og grøntanlegg, og plan for skjøtsel av disse. Grøntplanen skal utarbeides av fagkyndige, og skal være i egnet målestokk. Det skal legges opp til beplanting med egnede trær og vegetasjon med veksling i farger og bladverk for å bidra til å skape identitet, mangfold og orientering i området. Grøntplan skal godkjennes av Sola kommune.

Formingsveileder

Det skal utarbeides overordnet formingsveileder for hvert felt i planområdet som sikrer et helhetlig uttykk for bebyggelsen. Formingsveileder skal utarbeides av fagkyndige. Formingsveileder skal godkjennes av Sola kommune.

§ 1.3 Krav om bebyggelsesplan

Før utbygging tillates i feltene C, EB5, F1-F2, G, H, I1-4, K1-K5, L1-2 og M skal det utarbeides bebyggelsesplan for hvert enkelt felt. I bebyggelsesplanene skal byggegrenser, adkomstveier, parkeringsløsninger, grøntanlegg m.m. reguleres. Bebyggelsesplanene skal også dokumentere bygningsvolumer, utsiktsforhold og sol-/skyggeforhold. Endring av tomtegrenser, mindre justeringer av regulerte bygningsvolumer m.m. etter at bebyggelsesplan er godkjent kan skje som mindre vesentlig reguleringsendring iht. pbl § 28-1. For de enkelte feltene gjelder for de påfølgende bebyggelsesplanene:

Felt	Regulerings-formål	Areal (daa)	Antall boliger	BRA (m^2)	Antall etg.	Type bebyggelse
C	Boliger med tilhørende anlegg	8,3	14-20	3.000	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
EB5	Boliger med tilhørende anlegg	6,7	16-20	3.000	2	Eneboliger, rekkehus
F1	Boliger med tilhørende anlegg	3,1	12-15	2.000	3	Rekkehus, lavblokk
F2	Bolig/forretning	4,0	16-20	3.000	3	Lavblokk/forretning

G	Boliger med tilhørende anlegg	8,1	20-25	3.500	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
H	Boliger med tilhørende anlegg	6,4	24-29	3.200	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I1	Boliger med tilhørende anlegg	4,2	6-12	2.400	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I2	Boliger med tilhørende anlegg	4,9	12-16	2.400	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I3	Boliger med tilhørende anlegg	26,3	95-100	15.000	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I4	Boliger med tilhørende anlegg	5,9	25-30	4.500	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
K1-K5	Boliger med tilhørende anlegg	49,3	155-175	25.000	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
L1	Område for offentlige bygninger	33,0				Skole
L2	Område for offentlige bygninger	8,0				Barnehage
M	Boliger med tilhørende anlegg	17,9	80-90	10.000	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk

Ved utarbeidelse av framtidige bebyggelsesplaner skal det påses at boligtettheten blir 3,5 boliger per daa når planområdet er ferdig utbygd.

§ 1.4 Søknad om byggetillatelse

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling, beplanting, inngjerding, levegger, innglassing, bod m.v., og tiltak som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal utarbeides fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse. Planlagte boliger skal prosjekteres for værhardt klima. Det skal gjøres rede for løsninger og materialers holdbarhet overfor kraftig vind og slagregn. Søknad om tillatelse skal vise full utbygging, også dersom første byggetrinn ikke omfatter full utbygging. Der ikke annet er angitt, skal boliger i samme delfelt ha felles søknad om tiltak.

§ 1.5 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan, angitt med regulert omriss av planlagt bebyggelse, eller innenfor angitte byggegrenser. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av reguleringsplan/ bebyggelsesplan med kote C+. Høyden kan justeres med inntil +/- 0,3 meter ved søknad om byggetillatelse. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområder/ felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

For angitte byggeområder kan deler av bygningenes fasade overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse. Plassering av planlagt bebyggelse kan justeres med inntil 0,5 meter.

Flytting skal ikke gå utover hageareal mot sør eller vest. Utvidelsen skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse. Utsiktsforhold fra naboeiendom skal ikke forringes.

Det skal være samme takform og takvinkel for boliger, garasjer/carporter og boder i samme rekke. Boliger, garasjer/carporter og boder skal males i jordfarger eller hvitt. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Boliger i samme rekke skal ha samme farge. Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse, med maksimal høyde på 1,8 meter og lengde på 2,5 meter. Høyden skal avtrappes mot hagen. Levegger/hekk mot naboeiendom tillates plassert i nabogrense.

Levegger skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boligene. Beplantning i grense mellom hage og friområde må etableres før det gis brukstillatelse for boligene. Det tillates ikke gjerde i grense mellom hage og friområde eller felles grøntareal der ikke nærmere er angitt.

Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt byggeområde/felt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong. Tekniske anlegg kan plasseres i friområder, skal tilpasses omliggende bebyggelse, og skal ha svart papp eller liknende taktekkingsmateriale. Nettstasjon eller energisentral skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30 meter.

Det skal etableres grøfter med tilstrekkelig dybde, slik at det kan bygges boliger med kjeller eller sokkel i feltene DB7, DB8, EB4, EB5, C, F1, G, H, K1, K2, K3, K4 og M.

Det skal etableres kjeller uten rom for varig opphold i minimum 50 % av eneboliger i feltene nevnt over. Areal for kjeller uten rom for varig opphold inngår ikke maksimalt BRA som er angitt for hvert enkelt delfelt.

§ 1.6 Energiforsyning og avfallshåndtering

Det skal legges opp til bruk av fjernvarme innenfor planområdet. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter. Nettstasjoner og energisentral skal ha direkte adkomst fra bakkenivå for tungtransport, og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Innenfor planområdet skal det etableres nedgravde fellesanlegg for avfallshåndtering.

Det skal gis høy prioritet til energiøkonomisering og at oppvarming av framtidig bygningsmasse i områdene baseres mest mulig på fornybar energi, eller ved utnyttelse av spillvarme fra industriell virksomhet.

§ 1.7 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt og/eller i regulerte fellesanlegg. Minst fem prosent av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelseshemmede. Det tillates maksimum 1 parkeringsplass per påbegynte 100 m^2 BRA av en bolig. I tillegg skal det tillates 1 gjesteparkeringsplass per påbegynte 100 m^2 BRA bolig i fellesanlegg. For forretning og tiltak innenfor område for offentlige bygninger skal det være bygget overdekkede

sykkelparkeringsplasser nær hovedinngang før tiltaket tas i bruk. Parkeringsplasser skal opparbeides med innslag av trær og busker, uten at nødvendig frisikt blir skadelidende.

§ 1.8 Lek og opphold

I boligområdene skal det være gode gangforbindelser og friområder som sikrer at alle boligene har:

- maksimalt 500 meter til friområde på minst 20 daa
- maksimalt 400 meter til kvartalslekeplass og ballbane på minst 2 daa
- maksimalt 200 meter til friområde knyttet til en sammenhengende grøntstruktur
- maksimalt 100 meter til en lekeplass på minst 200 m^2

Lokalisering av lekeplasser skal fortrinnsvis skje i tilknytning til større grøntstrukturer. Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold. Det skal være minst en lekeplass per 30 boliger. I overordnet grøntstruktur skal det legges til rette for og opparbeides anlegg for aktivitet for ungdom.

§ 1.9 Universell utforming

Innenfor planområdet skal kollektivstoppesteder, gangarealer, lekearealer og grøntdrag tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Dette omfatter blant annet etablering av ledelinjer, akseptable stigningsforhold, terskelfrie overganger m.m. Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det pga. terrengforhold ikke er mulig å innfri. Mellom viktige målpunkt i planområdet skal det være alternative forbindelser med tilfredsstillende stigningsforhold.

Minimum 40 prosent av alle boligene skal ha livsløpsstandard. Det framgår av reguleringsbestemmelsene for hvert byggeområde/felt hvilke boliger dette gjelder. Nær gangveier, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner søkes unngått.

§ 1.10 Steingjerder

Eksisterende steingjerder skal opprettholdes der disse ikke representerer fare for allmennheten eller er i konflikt med tekniske anlegg eller frisiktsoner. Steingjerder skal sikres forsvarlig under anleggsperioden.

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

§ 2.1 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG – C, EB5, F1, G, H, I, K1 - K5, M

Områder som reguleres som boliger med tilhørende anlegg omfatter eksisterende boliger innenfor reguleringsplan 0393 Jåsund på det tidspunktet reguleringsplanen trer i kraft, og områder som er flateregulert med krav om bebyggelsesplan. Før utbygging tillates skal det utarbeides bebyggelsesplan, der forhold nevnt i § 1.3 skal beskrives.

§ 2.2 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE – BB1 – BB4, DB1, DB2 OG DB3 - DB5. FORTETTING AB8 – AB10, DB7, DB8 OG EB4

I områder som reguleres som frittliggende småhusbebyggelse kan det oppføres eneboliger. Minimum 25 prosent av eneboligene skal ha bruksareal over 150 m^2. Hver bolig kan inneholde en boenhet.

§ 2.2.1 BB1 Eneboliger

I BB1 kan det oppføres tre eneboliger i to etasjer, og inntil 700 m^2 samlet BRA inkludert garasjer. Hver av boligene kan ha BRA på inntil 233 m^2. Det kan sendes separate søknader om tiltak for boligene. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav to med livsløpsstandard. Boligenes maksimale utvendige mål kan være 7,0 meter x 15,0 meter. På hovedplan kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Vegg på utbygg og nødvendig del av tak mot nabohus skal utføres som EI 30 brannvegg. Taket på utvidelse skal være flatt, eller pulttak med fall mot nord. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være saltak med møne i lengderetningen, med maksimal mønehøyde 6,8 meter og maksimal gesimshøyde 5,4 meter målt fra topp gulv i hovedetasje. Takflatene skal tekkes med rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Alternativt kan det nyttes sink eller svart papp. Vinduer i vegg mot nabotomt nærmere enn fire meter fra tilliggende bolig skal plasseres mininum 1,8 meter over gulv. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum 1 skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.2 BB2 Eneboliger

I BB2 kan det oppføres fire eneboliger i to etasjer, og inntil 780 m^2 samlet BRA inkludert garasjer. Hver av boligene kan ha BRA på inntil 195 m^2. Det kan sendes separate søknader om tiltak for boligene. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav to med livsløpsstandard. Boligenes maksimale utvendige mål kan være 6,0 meter x 14,0 meter. På hovedplan kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Vegger i tomtegrenser og nødvendig del av tak skal utføres som EI 30 brannvegg. Taket på utvidelse skal være flatt, eller pulttak med fall mot nord. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være saltak med møne i lengderetningen, med maksimal mønehøyde 6,6 meter og maksimal gesimshøyde 5,4 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Takflatene skal tekkes med rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Alternativt kan det nyttes sink eller svart papp. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.3 BB3 Eneboliger

I BB3 kan det oppføres fem eneboliger i to etasjer, og inntil 875 m^2 samlet BRA inkludert garasjer. Hver av boligene kan ha BRA på inntil 175 m^2. Det kan sendes separate søknader om tiltak for boligene. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav tre med livsløpsstandard. Boligenes maksimale utvendige mål kan være 6,0 meter x 13,0 meter. På hovedplan kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Vegg på utbygg mot nabohus og nødvendig del av tak skal utføres som EI 30 brannvegg. Taket på utvidelse skal være flatt, eller pulttak med fall mot nord. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være saltak med møne i lengderetningen, med maksimal mønehøyde 6,8 meter og maksimal gesimshøyde 5,4 meter målt fra topp gulv i hovedetasje. Takflatene skal tekkes med rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Alternativt kan det nyttes sink eller svart papp. Vinduer i vegg mot nabotomt nærmere enn fire meter fra tilliggende bolig skal plasseres minimum 1,8 meter over gulv. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.4 BB4 Eneboliger

I BB4 kan det oppføres fem eneboliger i to etasjer, og inntil 875 m^2 samlet BRA inkludert garasjer. Hver av boligene kan ha BRA på inntil 175 m^2. Det kan sendes separate søknader om tiltak for boligene. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav tre med livsløpsstandard. Boligenes maksimale utvendige mål kan være 6,0 meter x 13,0 meter. På hovedplan kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Vegger i tomtegrenser og nødvendig del av tak skal utføres som EI 30 brannvegg. Taket på utvidelsen skal være flatt, eller pulttak med fall mot nord. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være saltak med møne i lengderetningen, med maksimal mønehøyde 6,6 meter og maksimal gesimshøyde 5,4 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Takflatene skal tekkes med rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Alternativt kan det nyttes sink eller svart papp. Vinduer i vegg mot nabotomt nærmere enn fire meter fra tilliggende bolig skal plasseres minimum 1,8 meter over gulv. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.5 DB1 og DB2 Eneboliger

I DB1 og DB2 kan det oppføres ti eneboliger i to etasjer, og inntil 1.800 m^2 samlet BRA inkludert garasje. I tillegg tillates sokkeletasje der terrenget tillater dette. Hver av boligene kan ha BRA på inntil 180 m^2. Det kan sendes separate søknader om tiltak for boligene. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav seks med livsløpsstandard. Boligenes maksimale utvendige mål kan være 7,5 meter x 8,0 meter. I første etasje kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen skal være flatt, eller pulttak med fall mot nordøst. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot sørvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Takflaten mot nordøst kan brytes med takopplett på inntil 35 prosent av fasadelengden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.6 DB3, DB4 og DB5 Eneboliger

I DB3, DB4 og DB5 kan det oppføres elleve eneboliger i to etasjer pluss sokkeletasje, og inntil 2.100 m^2 samlet BRA inkludert garasje. Hver av boligene kan ha BRA på inntil 190 m^2. Det kan sendes separate søknader om tiltak for boligene. Alle de tre boligene som ligger mot sørvest skal ha besøksstandard, hvorav to med livsløpsstandard. Boligenes maksimale mål kan være 7,5 meter x 8,0 meter. I sokkeletasje kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen skal være flatt, eller

pulttak med fall mot nordøst. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot sørvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Takflaten mot nordøst kan brytes med takopplett på inntil 35 prosent av fasadelengden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

Det tillates bod eller hagestue på inntil 15m2 BYA utenfor byggelinje. Det tillates maks et tiltak per tomt. Tiltaket er søknadspliktig.

Tiltaket må oppfylle følgende krav:

a. Bod/hagestue må plasseres slik at uteoppholdsarealer oppfyller kvalitetskrav i kommuneplanen.
b. Bod/hagestue skal ha arkitektonisk utforming lik boliger i feltet. Takvinkler og horisontale vindusbånd med tilsvarende detaljutforming skal videreføres.
c. Bod/hagestue skal ha flatt tak eller pulttak med maks gesimshøyde på 3 meter.

I forbindelse med søknaden skal det sendes inn minimum følgene dokumentasjon:

- Situasjonskart som viser tiltakets plassering
- Snittegning som viser tiltakets gesimshøyde
- Fasadetegning som viser tiltakets materialvalg
- Målsatt sol-/skyggediagram som viser størrelse på solbelagt uteoppholdsareal

§ 2.2.7 AB8, AB9 og AB10 Eneboliger (fortetting)

I AB8, AB9 og AB10 kan det oppføres en enebolig i to etasjer på hver av tomtene vist med byggegrenser slik det framkommer av reguleringsplanen. Maksimalt tillatte utnyttelse er 50
%BRA. Maksimalt tillatte BYA er 35 prosent, inkludert garasje/carport.

Taket skal være saltak med møne i lengderetningen, og med maksimal mønehøyde 6,8 meter og maksimal gesimshøyde 5,4 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Takflatene skal tekkes med rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Alternativt kan det nyttes sink eller svart papp. Takflaten kan brytes med takopplett på inntil 35 prosent av fasadelengden. Denne skal utføres som en del av taket og kles med sink.

AB9 og AB10 kan alternativt bebygges med rekkehus og/eller lavblokker i inntil to etasjer. I slike tilfeller skal det utarbeides bebyggelsesplan der forhold nevnt i § 1.3 skal framgå. Hver bolig skal da ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.8 DB7 og DB8 Eneboliger (fortetting)

I DB7 og DB8 kan det oppføres 1 enebolig i to etasjer på hver av de regulerte tomtene slik det framkommer av reguleringsplanen. Det tillates bygget kjeller uten rom for varig opphold.

Maksimalt tillatte utnyttelse er 50 %BRA. Maksimalt tillatte BYA er 35 %, inkludert garasje/carport.

Taket skal være saltak med møne i lengderetningen, og med maksimal mønehøyde 6,6

meter og maksimal gesimshøyde 5,4 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Takflatene skal tekkes med rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Alternativt kan det nyttes sink eller svart papp. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

I DB7 kan det alternativt oppføres fire rekkehus i tillegg til eksisterende boliger. Rekkeboligene skal ha fellesparkering under terreng. I slikt tilfelle skal det utarbeides bebyggelsesplan der forhold nevnt i § 1.3 skal framgå.

§ 2.2.9 EB4 Eneboliger (fortetting)

I EB4 kan det oppføres en enebolig i to etasjer på hver av de regulerte tomtene slik det framkommer av reguleringsplanen. Maksimalt tillatte utnyttelse er 50 %BRA. Maksimalt tillatte BYA er 35 % inkludert garasje/carport.

Taket skal være saltak med møne i lengderetning, med maksimal mønehøyde 6,8 meter og maksimal gesimshøyde 5,4 meter målt fra topp gulv i hovedetasje. Takflatene skal tekkes med rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Alternativt kan det nyttes sink eller svart papp. Hver bolig skal da ha to parkeringsplasser. Takflaten mot nord kan brytes med takopplett på inntil 35 prosent av fasadelengden. Denne skal utføres som en del av taket, og kles med sink. Garasje/carport på maksimalt 30 m^2 tillates bygget utenfor byggegrensene, men minimum en meter fra nærmeste tilliggende vei.

§ 2.3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE – AB1 - AB4, BB5 - BB9 OG DB6

I områder regulert som konsentrert småhusbebyggelse kan det oppføres rekkehus og vertikaldelte boliger. Hver bolig kan inneholde en boenhet.

§ 2.3.1 AB1 Rekkehus

I AB1 kan det oppføres ni rekkehus i to etasjer, og inntil 1.600 m^2 samlet BRA inkludert garasjer. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum fem med livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 7,5 meter målt fra senter-senter vegg. Gavlvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter. Husdybden kan være inntil 10,0 meter. På fasade mot nordøst og sørvest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelengden for hver bolig. Utvidelser skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse. På sørvestsiden kan hovedplanet av bygningskroppen utvides med garasje slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørvest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot nordøst kan heves til 6,5 meter ved pulttak. 50 prosent av takflaten tillates nyttet til takterrasse, forutsatt at rekkverk og adkomst holdes under maksimalt tillatte gesimshøyde. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser i forlengelse, der en parkeringsplass skal plasseres i garasje som vist på reguleringsplan. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på inntil 2,0 m^2 på boligenes nordøstside, samtidig med boligene.

§ 2.3.2 AB2 Rekkehus

I AB2 kan det oppføres åtte rekkehus i to etasjer, og inntil 1.350 m^2 samlet BRA. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum fem skal ha livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 6,3 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 11,0 meter. Gavlvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter. På fasade mot nordvest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelengden for hver bolig. Utvidelser skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot nordvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i carport som vist på reguleringsplan. Sportsbod skal plasseres i carport. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på inntil 3,0 m^2 og med høyde inntil 2,4 meter i hage på boligenes nordvestside, samtidig med boligene.

§ 2.3.3 AB3 og AB4 Rekkehus

I AB3 og AB4 kan det oppføres mellom syv og elleve rekkehus i to etasjer, og inntil 1.050 m^2 samlet BRA. Det tillates bygget kjeller uten rom for varig opphold. Fasadebredden skal være 6,0 meter senter-senter vegg eller 4,0 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 11,0 meter. Gavlvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 0,25 meter. På fasade mot nordvest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelengden for hver bolig og skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Høyeste gesims kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, med maksimal gesims 6,5 meter.
Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Sportsbod skal plasseres slik det framgår av reguleringsplanen, og skal settes opp samtidig med boligene. Det skal etableres parkeringsplasser for boligene AB3 og AB4 på AP2 og AP3.

§ 2.3.4 BB5 Rekkehus

I BB5 kan det oppføres ti rekkehus i to etasjer, og inntil 1.700 m^2 samlet BRA. Det tillates bygget kjeller uten rom for varig opphold. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum seks med livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 6,3 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 12,0 meter. Gavlvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 0,25 meter. I tillegg tillates det at den sørligste boligen utvides på første plan med tilbygg på 2 x 6 meter. På vestsiden skal fasaden trappes inn 1,7 meter mot nordvest.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot øst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9

meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot vest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, hvorav den ene skal plasseres i carport. Tak på carport skal ha fall mot tilliggende vei. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på inntil 2,0 m^2 i hage på boligenes vestside, samtidig med boligene.

§ 2.3.5 BB6 Rekkehus

I BB6 kan det oppføres syv rekkehus i to etasjer, og inntil 1.050 m^2 samlet BRA. Boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum fire med livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 7,5 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 8,5 meter. Gavlvegger tillates for teknisk tilpasning å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med 0,25 meter. På nordvestsiden kan hovedplanet av bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse. På fasade mot nordvest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelengden for hver bolig og skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot nordvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med sort papp, kobber eller sink. Sportsbod skal plasseres slik det framgår av reguleringsplanen. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser i forlengelse, der en parkeringsplass skal plasseres innenfor utvidelsen av bygningskroppen. Tak på carport skal ha fall mot tilliggende vei.

§ 2.3.6 BB7 Rekkehus

I BB7 kan det oppføres ti rekkehus i to etasjer, og inntil 1.550 m^2 samlet BRA inkludert garasje. Det tillates bygget kjeller uten rom for varig opphold. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum seks med livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 6,3 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 10 meter. Gavlvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 0,25 meter. På fasade mot nordvest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelengden for hver bolig og skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot nordvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, hvorav den ene skal plasseres i carport. Tak på carport skal ha fall mot tilliggende vei. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på inntil 2,0 m^2 i hage på boligenes nordvestside, samtidig med boligene.

§ 2.3.7 BB8 Rekkehus

I BB8 kan det oppføres fem rekkehus i to etasjer, og inntil 750 m^2 samlet BRA. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum fire med livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 7,5 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 8,5 meter. Gavlvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 0,25 meter. På fasade mot nordvest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelengden for hver bolig og skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse. På nordvestsiden kan hovedplanet av bygningskroppen utvides
slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot nordvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Sportsbod skal plasseres slik det framgår av reguleringsplanen. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor utvidelsen av bygningskroppen.

§ 2.3.8 BB9 Rekkehus

I BB9 kan det oppføres mellom fem og åtte rekkehus i to etasjer, og inntil 750 m^2 samlet BRA. Det tillates bygget kjeller uten rom for varig opphold. Fasadebredden skal være 6,0 meter senter-senter vegg eller 4,0 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 11,0 meter. Gavlvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 0,25 meter. På fasade mot nordvest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelengden for hver bolig og skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot nordvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Sportsbod skal plasseres slik det framgår av reguleringsplanen, og skal settes opp samtidig med boligene. Det skal etableres parkeringsplasser for boligene på BB9 på BP1.

§ 2.3.9 DB6 Rekkehus

I DB6 kan det oppføres 8 rekkehus i to etasjer pluss sokkeletasje, og inntil 1 570 m^2 samlet BRA inkludert garasjer. Fasadebredden skal være 6,3 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 10 meter. På nordøstsiden kan sokkeletasjen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.
Gavlvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 0,25 meter. På fasade mot nordøst og sørvest tillates hvert hus en

utvidelse på inntil 0,5 meter.Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelengden for hver bolig og skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot sørvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på inntil 3,0 m^2 i hage på boligenes sørvestside, samtidig med boligene.

§ 2.4 BLOKKBEBYGGELSE – AB5-AB7, EB1– EB3, DB9

I områder regulert som blokkbebyggelse kan det oppføres blokkbebyggelse med leiligheter.

§ 2.4.1 AB5, AB6 og AB7 Blokkbebyggelse

I AB5, AB6 og AB7 kan det oppføres tre boligblokker innenfor regulerte byggegrenser/byggesoner. Antall boliger kan samlet variere mellom 45 og 60 leiligheter. Det tillates totalt inntil 4.700 m^2 samlet BRA for AB5, AB6 og AB7, eksklusivt parkeringsarealer. Bebyggelsen tillates oppført i tre etasjer, pluss en inntrukket fjerde etasje, som maksimalt kan utgjøre 60 prosent av underliggende etasjeareal.

Minimum 25 av boligene skal ha livsløpsstandard. Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot øst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 9,5 meter. Inntrukket fjerdeetasje kan ha maksimal gesimshøyde 12,5 meter. Alle mål skal gjøres fra topp gulv i hovedplan. Heis/trappetårn tillates å bryte bygningshøyden. Balkong tillates utkraget inntil 1,8 meter over regulert byggegrense mot nordvest og sørvest.

Det skal etableres felles parkeringsplasser på AP2. I tillegg tillates det etablert nedgravd parkeringsanlegg under bebyggelsen. Parkering og boder under bebyggelsen tillates å overskride regulert byggegrense. Synlige deler av nedgravd parkering skal opparbeides som en del av uteområdet med forstøtningsmurer i naturstein, og beplantning. Det skal være trinnfri forbindelse mellom uteområde over parkeringsanlegg og resten av uteområdet/ fellesområder. Alle sportsboder skal plasseres i eller under bygg. Arealer som benyttes til parkering/boder under terreng skal ikke regnes med i totalt BRA.

Etter mindre endring av støyskjerm skal det gjøres ny støyvurdering av utearealet ved utbygging av AB7 blokkbebyggelse.

§ 2.4.2 EB1, EB2 og EB3 Blokkbebyggelse

På EB1, EB2 og EB3 kan det oppføres tre boligblokker. Antall boliger kan samlet variere mellom 55 og 70 leiligheter. Det tillates totalt inntil 6.900 m^2 samlet BRA, eksklusivt parkeringsarealer. Bebyggelsen tillates oppført i tre etasjer, hvor tredje etasje skal være inntrukket mot nord.

Minimum 35 av boligene skal ha livsløpsstandard. Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 9,5 meter målt fra topp gulv i

hovedplan.
Heis/trappetårn tillates å bryte bygningshøyden. Balkong tillates utkraget inntil 1,8 meter over regulert byggegrense.

Det skal etableres minimum en parkeringsplass per bolig under terreng. Parkering på EP1 og EP2 er gjesteparkering. Parkering under terreng tillates å overskride regulert byggegrense på boligblokkenes sørøstside. Synlige deler av nedgravd parkering skal opparbeides som en del av uteområdet med forstøtningsmurer i naturstein og beplantning. Det skal være trinnfri forbindelse mellom uteområde over parkeringsanlegg og resten av uteområdet/ fellesområder. Alle sportsboder skal plasseres under bygg. Arealer som benyttes til parkering/boder under terreng skal ikke regnes med i totalt BRA.

§ 2.4.3 DB9 Lavblokk

På DB9 kan det oppføres lavblokk i to etasjer + sokkel med inntil 8 boliger. Boligene kan legges til rette for boligsosialt formål. Det kan tilrettelegges for betjening av boligtilbudet. Det tillates totalt inntil 700 m^2 BRA, eksklusivt parkeringsarealer. Boligene skal ha livsløpsstandard. Det skal legges til rette for heis dersom bygget er i mer enn en etasje. Bod for hver enkelt bolig plasseres sammen med parkering under terreng. Før utbygging kan skje skal det foreligge godkjent rammetillatelse. Forhold nevnt i §§ 1.3 og 1.4 skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.
Gesims mot sørvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha

sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Byggets fasade skal brytes opp. I sokkel kan det legges til rette for parkering. Det skal anlegges minst 1,5 parkeringsplass per leilighet. Areal for parkeringsanlegg tillates å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse i sørvest. Synlige deler av nedgravd parkeringskjeller skal opparbeides som en del av uteområdene med forstøtningsmurer og beplantning.

Dersom det ikke er behov for bygg til boligsosialt formål på DB9, kan kommunen ved mindre vesentlig reguleringsendring endre delfelt DB9 til 4 rekkehus som vist i DB6.

§ 2.5 OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER – FELT L1 OG L2

Innenfor områdene tillates det etablert skole, barnehage og forsamlingslokale. Det skal utarbeides bebyggelsesplan i samsvar med § 1.3 før områdene kan bygges ut. Det skal legges til rette for at parkeringsarealer innenfor områdene som kan brukes av brukere av friområdet/ turvegen langs sjøen.

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

§ 3.1 Generelt

Jåsundvegen reguleres til gang-/sykkelveg. Eksisterende boliger i felt EB5 (1/70, 1/75, 1/79, 1/24), i felt F1 (1/62, 1/141) og felt G (1/19) kan benytte Jåsundvegen som kjøreadkomst for bil. Eksisterende boliger i felt K2 (1/96 og 1/97) kan benytte Jåsundvegen som kjøreadkomst for bil fram til det er etablert gjennomgående tofelts busstrasé mellom utbyggingsområdene Myklebust og Jåsund. Deretter skal kjøreadkomst for bil til eiendommene foregå via adkomstvei til felt K/M og gang-/sykkelveg sør for eiendommene (parallelt med kollektivtrase).

§ 3.2 Trafikksikkethet

Ved søknad om tiltak for trafikkområder skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak fremgå av søknadsmaterialet.

§ 3.3 Parkeringsplass

I planområdet er det regulert områder for parkeringsplass. Dette omfatter gateparkering langs adkomstvegen mellom felt A og B.

§ 3.4 Annen veggrunn

Innenfor områder regulert som annen veggrunn kan det opparbeides støyskjermingstiltak iht. planer utarbeidet av fagkyndige, og iht. godkjenning av relevant myndighet. Skjermingen skal ha et variert uttrykk gjennom ulik materialebruk og variasjon i utforming. Minst 1/3 av strekningen støyskjerm skal løses i kombinasjon med voll eller mur. Støyskjerm i form av plankegjerde skal plasseres minst en meter fra regulert vegkant. I rabatt regulert som annen veggrunn i skillet mellom busstrasé og anlegg for gang-/sykkeltrafikk skal det etableres en trerekke med høystammede trær.

§ 3.5 Kollektivanlegg

Det skal etableres kollektivanlegg innenfor planområdet. Det skal tilrettelegges for at rutebusser til og fra Stavanger sentrum og Tananger sentrum/ Solakrossen kan passere og stoppe på en trafikksikker måte. Eventuelle stoppesteder i tilknytning til område for offentlige bygninger og forretning skal utformes slik at det gis en umiddelbar forståelse av hvor hovedinnganger m.m. knyttet til de ulike funksjonene er lokalisert. Stoppestedene skal tilrettelegges i henhold til prinsippene om universell utforming.

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

§ 4.1 Friområder

Innenfor regulerte friområder tillates det etablert kvartalslekeplasser, ballbaner, lekeplasser og andre utendørsaktiviteter tilpasset barns lek. Ved utforming av alle tiltak i friområdet skal det tas hensyn til eksisterende terreng og landskap. I regulerte friområder i nord hvor planens begrensning følger eksisterende strandlinje tillates det ikke tiltak utover etablering av turvei som vist i reguleringsplanen.

Turveier innenfor friområdene skal planlegges iht. prinsippene om universell utforming, og skal planlegges med minimumsbredde 2,0 meter. Friområdene skal etableres og

vedlikeholdes iht. grøntplan.

§ 4.2 Friområde i sjø

I regulerte friområder i nordøst hvor planens begrensning er vist i sjø, tillates det bearbeidelse av strandsone og nære sjøområder iht. utarbeidet grøntplan. I sjøområdene tillates det etablert badevik med tilhørende skjermingstiltak. Tiltak skal ses i sammenheng med friområde på land.

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

§ 5.1 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

I områder regulert for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet kan det etableres og opprettholdes nødvendige bygninger for infrastruktur, som trafo/nettstasjon, energisentral, pumpestasjon m.m. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse, og skal ha svart papp eller lignende taktekkingsmateriale. Nettstasjoner og energisentral skal ha direkte adkomst fra bakkenivå for tungtransport, og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

§ 5.2 Frisiktsone ved veg

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 5.3 Bevaringsområder

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor områder regulert til spesialområde bevaring. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jfr. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Det må sikres fritt utsyn nord og øst for det automatisk fredede kulturminnet med id 34948. Dette forutsetter at maksimal byggehøyde i boligområdene nord og øst for kulturminnet må være lavere enn kulturminnets siktlinje.

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

§ 6.1 Trafikksikkerhet

Ved søknad om tiltak for fellesområder skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak fremgå av søknadsmaterialet.

§ 6.2 Felles avkjørsel

DA1 skal være felles avkjørsel for alle boliger i DB7. DA2 skal være felles avkjørsel for bolig i DB8. KA1 skal være felles avkjørsel for alle boligene i K4.

§ 6.3 Felles gangareal

Felles gangareal innenfor felt A skal være felles for alle boligene i AB3 – AB7. Felles gangareal innenfor felt B skal være felles for alle boligene i BB9. Felles gangareal innenfor felt E skal være felles for alle boligene i EB1 - EB3.

§ 6.4 Felles parkeringsplass

AP1 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i AB1 og AB2. AP2 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i AB5 – AB7 og AB3 – AB4. For

boligene i AB3 – AB4 kan det oppføres carportanlegg med en plass per bolig. Plassering av anlegget skal avklares i samråd med Statens vegvesen.
BP1 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i BB9. Det kan etableres carporter med en plass per boenhet.
DP1 og DP2 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i DB1 – DB6.
EP1 og EP2 skal være felles parkeringsplass for EB1 - EB3.

Utover det som er angitt over er det ikke tillat med reserverte parkeringsplasser på felles parkeringsplasser.

§ 6.5 Felles leikeareal for barn
AL1 – AL4 skal være felles leikeareal for alle boligene i AB1 – AB10.
BL1 og BL2 skal være felles leikeareal for alle boligene i BB1 – BB9.
DL1 – DL3 skal være felles leikeareal for alle boligene i DB1 – DB8.
EL1 og EL2 skal være felles leikeareal for alle boligene i EB1 – EB4.

§ 6.6 Felles grøntanlegg
Felles grøntanlegg innenfor felt A skal være felles for alle boligene AB1 – AB7.
Felles grøntanlegg innenfor felt B skal være felles for alle boligene i BB1 – BB9.
Felles grøntanlegg innenfor felt D skal være felles for alle boligene i DB1 – DB6. Felles grøntanlegg innenfor felt E skal være felles for alle boligene i EB1 – EB3.

§ 6.6 Annet fellesareal for flere eiendommer
AS1 og AS2 skal være felles avfallsanlegg med nedgravede avfallscontainere for alle boligene i AB1 – AB10.
BS1 og BS2 skal være felles avfallsanlegg med nedgravede avfallscontainere for alle boligene i BB1 – BB9.
DS1 og DS2 skal være felles avfallsanlegg med nedgravede avfallscontainere for alle boligene i DB1 – DB8.
ES1 skal være felles avfallsanlegg med nedgravede avfallscontainere for alle boligene i EB1 og EB4.

§ 7 KOMBINERTE FORMÅL (plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)

§ 7.1 BOLIG/FORRETNING – F2
I F2 kan det oppføres kombinert bolig- og forretningsbygg. Forretningsarealet kan ha maks BRA på 1000 m^2. Det skal utarbeides bebyggelsesplan der forhold nevnt i § 1.3 skal framgå.

7.2 Midlertidig trafikkområde
Midlertidig trafikkområde gir adkomst til eksisterende bolig i felt I, i forlengelsen av boliggate ved BB1/BB2. Trafikkområdet oppheves så snart eiendommen er gitt ny adkomst gjennom bebyggelsesplan for felt I.

Midlertidig trafikkområde vest for ringvegen og ved rundkjøring ved RV 509, og midlertidig trafikkområde langs felt C kan brukes til anleggsveg, masselager og riggområde under etablering av nye veganlegg og støyskjermer. Etter at veganleggene er ferdig etablert, og senest ½ år etter at anleggene er ferdige, skal områdene være satt i stand og ført tilbake til reguleringsformålet. Midlertidig trafikkområde oppheves etter at

anleggsperioden og tilbakeføring har funnet sted".

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

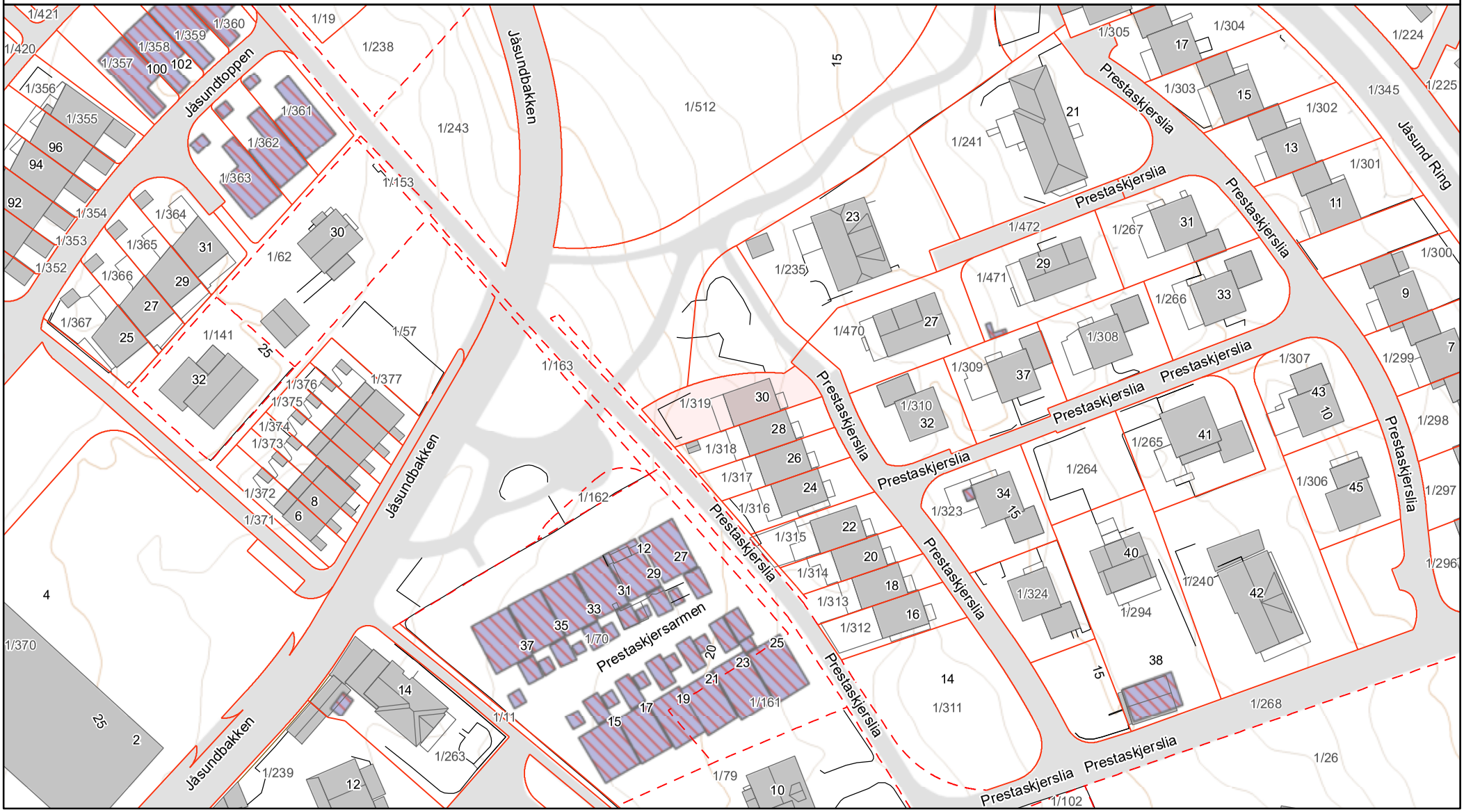
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/319/0/0
Dato: 2025-02-04
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

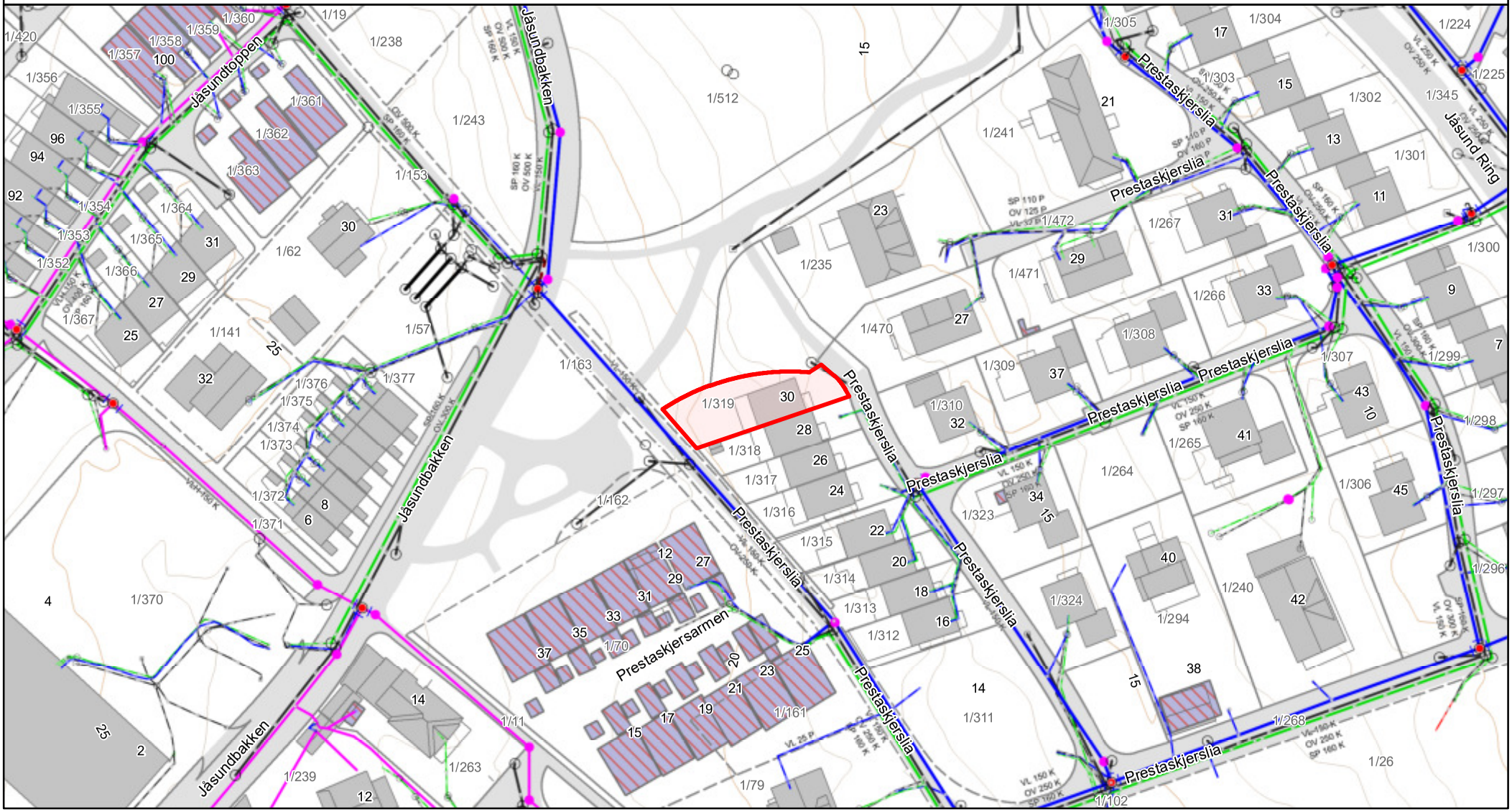
Adresse:
Gnr/Bnr: 1/319/0/0
Dato: 2025-02-04
Målestokk: 1:1,000

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

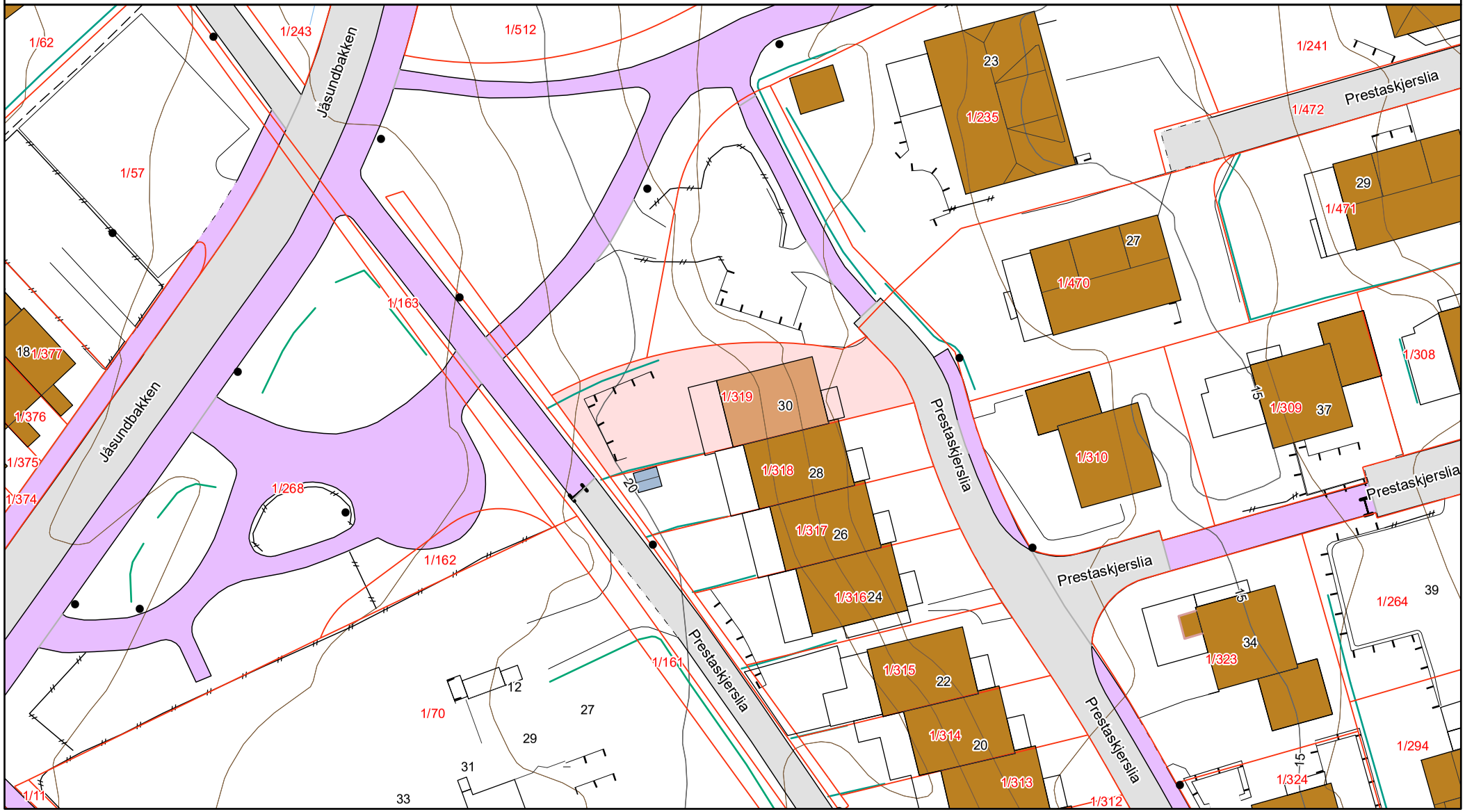
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant



Oversiktskart

Adresse: **Prestaskjerslia 30, 4058 Tananger**
Gnr/Bnr: **1124/1/319/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 272 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.02.2025



Matrikkelkart

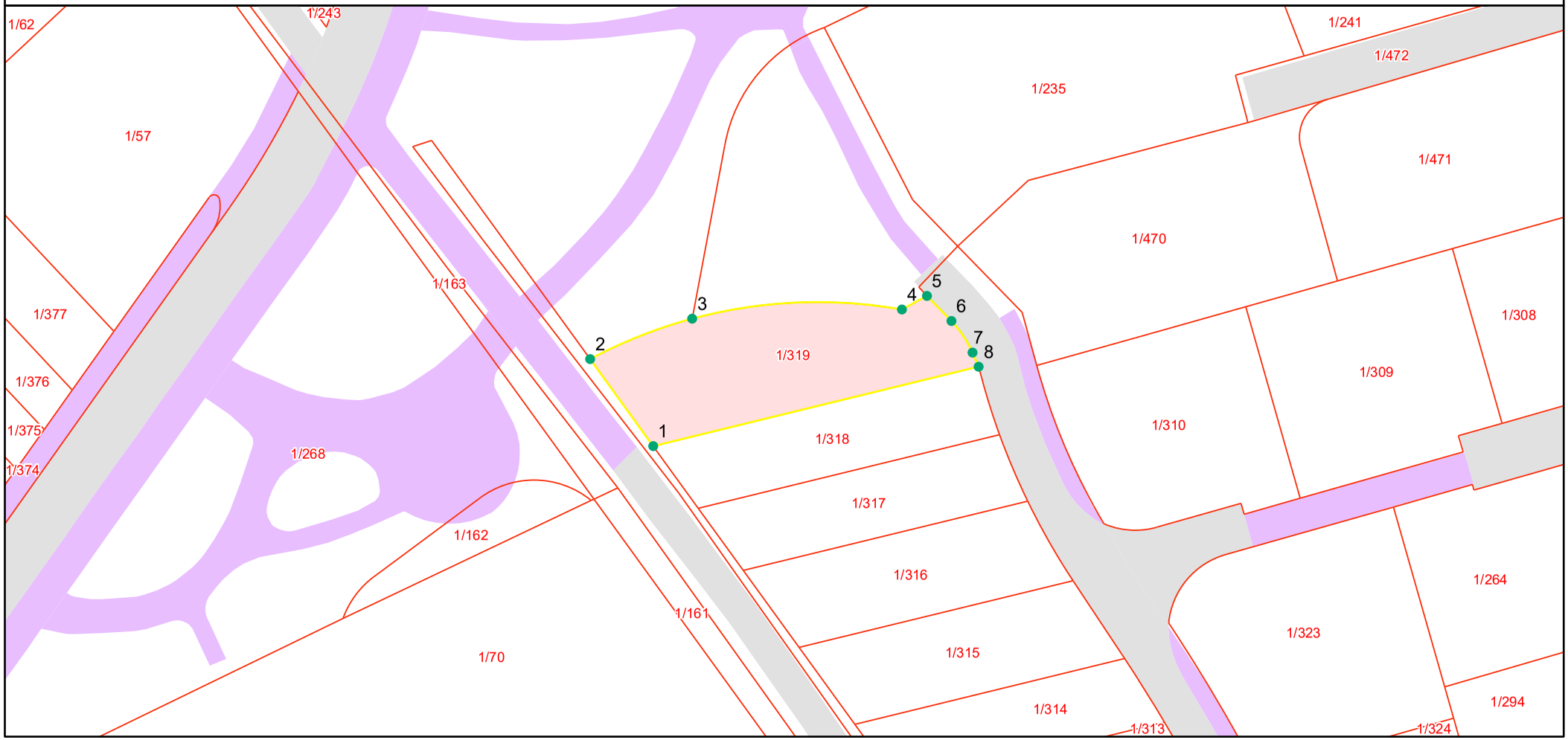
Adresse: **Prestaskjerslia 30, 4058 Tananger**
Gnr/Bnr: **1124/1/319/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 272 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.02.2025

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: 272 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6572946.64	-39480.61	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	9.56	0
2	6572954.38	-39486.22	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	9.77	42.902
3	6572957.97	-39477.15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	18.8	42.942
4	6572958.79	-39458.52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	2.53	0
5	6572959.99	-39456.29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	3.12	0
6	6572957.76	-39454.12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	3.39	10.032
7	6572954.96	-39452.25	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	1.37	0
8	6572953.7	-39451.7	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	29.76	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.02.2025 15:24

Eiendom 1124-1/319

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	02.05.2013	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1	Beregnet areal	272	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	319	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Prestaskjerslia 30	4058 Tananger	Jåsund	Tananger	Tananger

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.04.2013	Oppmålingsforretning	1124-1/246	Avgiver	-270
		1124-1/318	Berørt	0
		1124-1/319	Mottaker	270
		1124-1/163	Berørt	0
21.11.2014	Oppmålingsforretning/ grensejustering	1124-1/246	Mottaker	1,6
		1124-1/318	Berørt	0
		1124-1/319	Mottaker	3,5
		1124-1/319	Avgiver	-1,6
		1124-1/246	Avgiver	-3,5
26.11.2014	Oppmålingsforretning	1124-1/235	Berørt	0
		1124-1/243	Berørt	0
		1124-1/246	Berørt	0
		1124-1/319	Berørt	0
26.11.2014	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	1124-1/246	Avgiver	-137,8
		1124-1/245	Mottaker	137,8
		1124-1/241	Berørt	0
		1124-1/319	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	300303876			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.11.2013	Areal, bolig (bruk/brutto)	132/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	132/0	Energikilde	Elektrisitet, Fjernvarme
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	64/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	160	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	0	51/0	0/0	51/0
U01	Underetasje	0	30/0	0/0	30/0

FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: **13797** Eier: Hauge-azizi Niklas

1/319/0/0 Regn.mottaker: Hauge-azizi Niklas

2024

Ordrenr: 349652 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	155,00	m2	23,72	1/1	0	383,00
6180	Forbruksgebyr vann uten vannmåler	155,00	m2	18,22	1/1	0	294,00

1 092,00

Ordrenr: 358916 23.01.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	155,00	m2	18,22	1/1	0	294,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	155,00	m2	23,72	1/1	0	383,00
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

1 092,00

Ordrenr: 368177 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	155,00	m2	23,72	1/1	0	383,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	155,00	m2	18,22	1/1	0	294,00

1 092,00

Ordrenr: 377459 22.03.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	155,00	m2	23,72	1/1	0	383,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	155,00	m2	18,22	1/1	0	294,00
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

1 092,00

Ordrenr: 386743 23.04.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	127,00	m2	18,22	1/1	0	241,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	-155,00	m2	18,22	1/1	0	-294,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	127,00	m2	23,72	1/1	0	314,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	-155,00	m2	23,72	1/1	0	-383,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	127,00	m2	18,22	1/1	0	241,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	-155,00	m2	18,22	1/1	0	-294,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	155,00	m2	23,72	1/1	0	383,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	-155,00	m2	23,72	1/1	0	-383,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	127,00	m2	18,22	1/1	0	241,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	-155,00	m2	18,22	1/1	0	-294,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	127,00	m2	23,72	1/1	0	314,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	-155,00	m2	23,72	1/1	0	-383,00
6180	Forbruksgebyr vann uten vannmåler	-155,00	m2	18,22	1/1	0	-294,00
6580	Forbruksgebyr avløp uten vannmåler	127,00	m2	23,72	1/1	0	314,00
6580	Forbruksgebyr avløp uten vannmåler	-155,00	m2	23,72	1/1	0	-383,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	127,00	m2	18,22	1/1	0	241,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	127,00	m2	23,72	1/1	0	314,00
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
6180	Forbruksgebyr vann uten vannmåler	127,00	m2	18,22	1/1	0	241,00

551,00

Ordrenr: 396020 22.05.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	127,00	m2	18,22	1/1	0	241,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	127,00	m2	23,72	1/1	0	314,00
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

970,00

Ordrenr: 405277 12.06.2024

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	127,00	m2	23,72	1/1	0	314,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	127,00	m2	18,22	1/1	0	241,00

970,00

Ordrenr: 414346 24.07.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	692,00	1/1	0	72,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	127,00	m2	18,22	1/1	0	241,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	127,00	m2	23,72	1/1	0	314,00
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
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	645,00	1/1	0	67,00

970,00

Ordrenr: 423429 22.08.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	127,00	m2	23,72	1/1	0	314,00
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	127,00	m2	18,22	1/1	0	241,00

970,00

Ordrenr: 432729 23.09.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	127,00	m2	23,72	1/1	0	314,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	127,00	m2	18,22	1/1	0	241,00
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

970,00

Ordrenr: 441758 22.10.2024

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	127,00	m2	23,72	1/1	0	314,00

6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	127,00	m2	18,22	1/1	0	241,00

970,00

Ordrenr: 450784 26.11.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	127,00	m2	18,22	1/1	0	241,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	127,00	m2	23,72	1/1	0	314,00
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

970,00

2025

Ordrenr: 459914 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	127,00	m2	26,64	1/1	0	352,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	127,00	m2	20,35	1/1	0	269,00

1 060,00

Ordrenr: 468953 23.01.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	127,00	m2	26,64	1/1	0	352,00
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
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	127,00	m2	20,35	1/1	0	269,00

1 060,00

Sola kommune
Byggesaksseksjonen

Fakta Bygg AS
Kobberveien 2

4313 SANDNES

Vår dato	**Vår ref**	**Arkivkode**
10.12.2014	Saksnr.: 14/8442-5	GNR 1/312 1/313 1/314 1/315 1/316
Saksbehandler	**Deres ref.**	
Gjertrud Weltzien		

FERDIGATTEST

Byggestedsadresse:	**Prestaskjerslia 24, 26, 28 og 30, 4058 Tananger**
Tiltakets art:	**4 rekkehus med carporter og boder**
Tiltakshaver:	**Jaasund AS**
Ansvarlig søker:	**Faktabygg AS**

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 9.12.14.

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon 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.

Det er innsendt til kommunalteknikk søknad om sanitærabonnement, og ferdigmelding foreligger.

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.

Med hilsen
Byggesaksseksjonen

Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Gjertrud Weltzien
rådgiver

Kopi:
Virksomhet kommunalteknikk
Oppmålingsseksjonen
Brannvesenet i Sør-RogalandIKS
Jaasund AS, Auglendsmyrå 8, 4016 STAVANGER

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

TEGNINGER



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Fasade Nordøst 16-22

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A40-1	

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av: RASM
Kontroll: THU

©Alle rettigheter tilhører Arkvest AS. kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Fasade Sørvest 16-22

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A40-2	

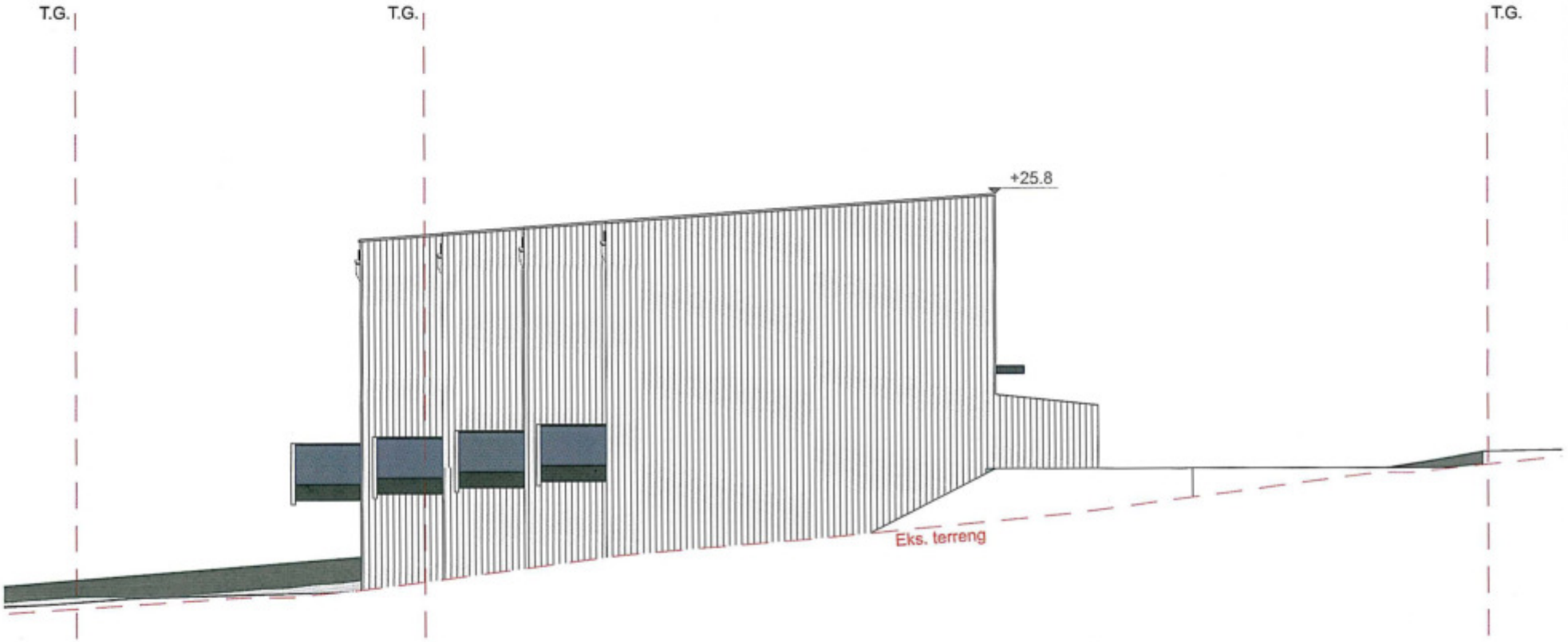
ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 555
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av:RASM
Kontroll:THU

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

E3



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Fasade Nordvest 16-22

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A40-3	

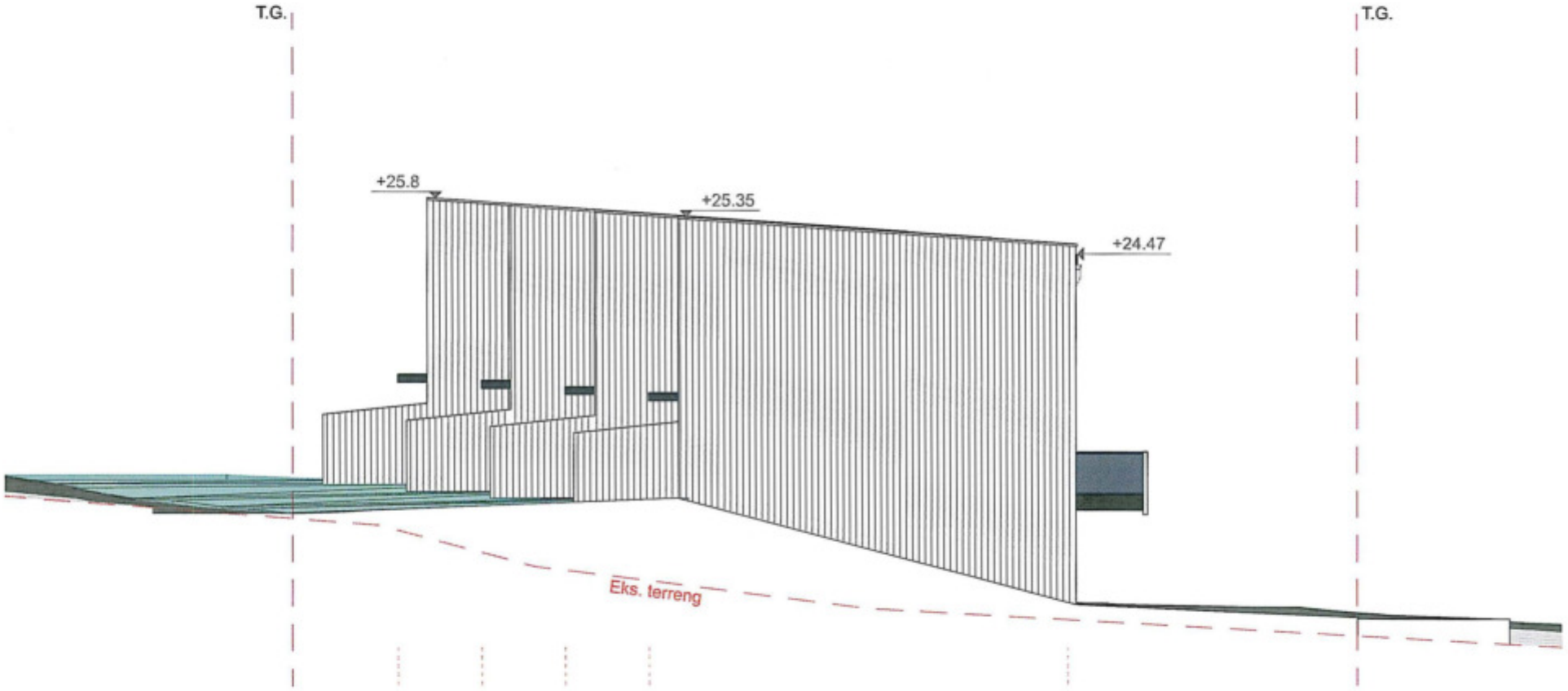
ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av: RASM
Kontroll: THU

©Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

E4



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Fasade Sørøst 16-22

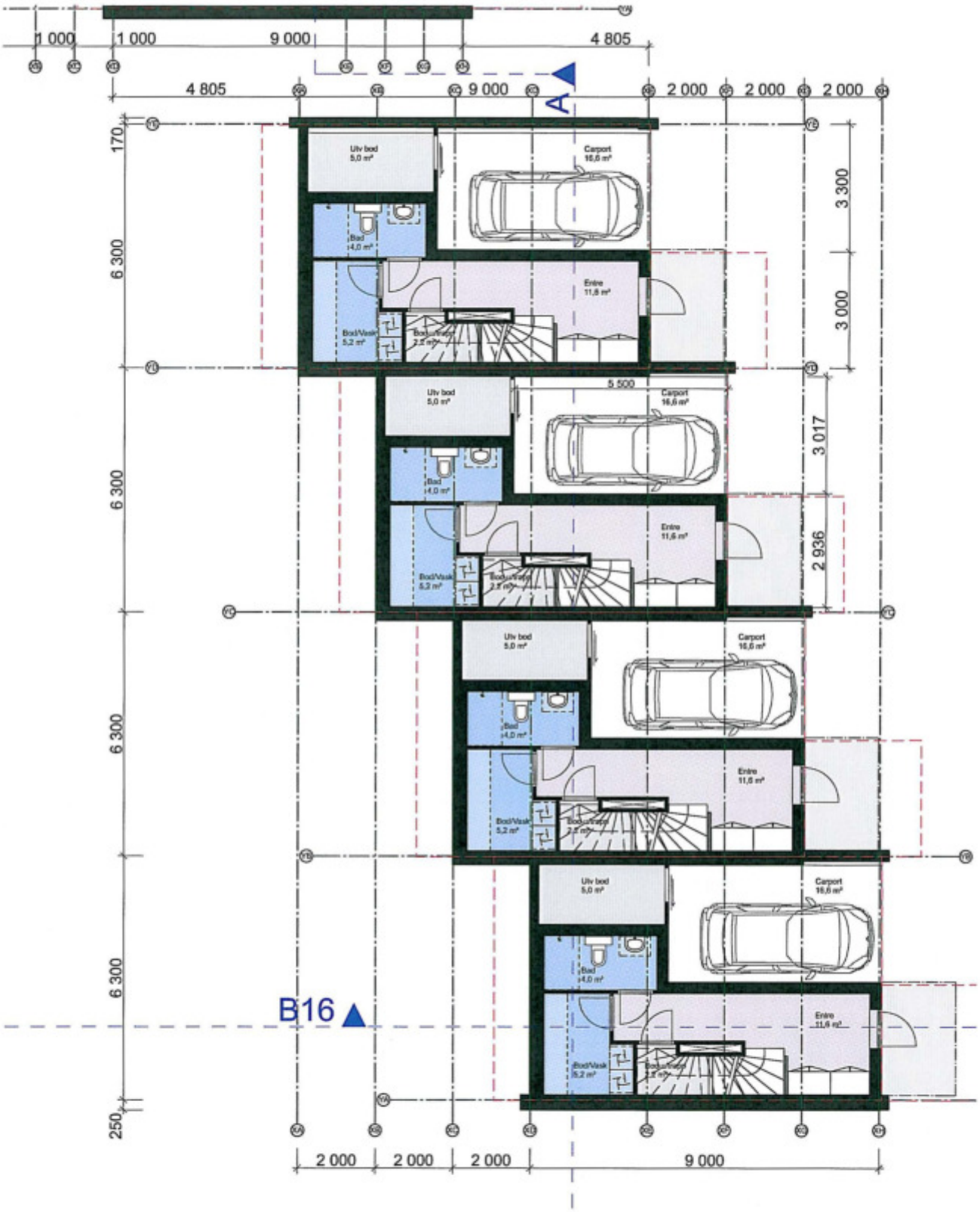
MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A40-4	

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 585
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av: RASM
Kontroll: THU

©Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Plan U. Etasje (B16-B22)

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A20-1-1	

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av RASM
Kontrollt THU

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

93



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Plan 1. Etasje (B16-B22)

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A20-1-2	

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 555
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no
Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av: RASM
Kontrollt: THU

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

93



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Plan 2. Etasje (B16-B22)

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A20-1-3	

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av: RASM
Kontrollt: THU

©Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3



E4

PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Snitt A (B16-B22)

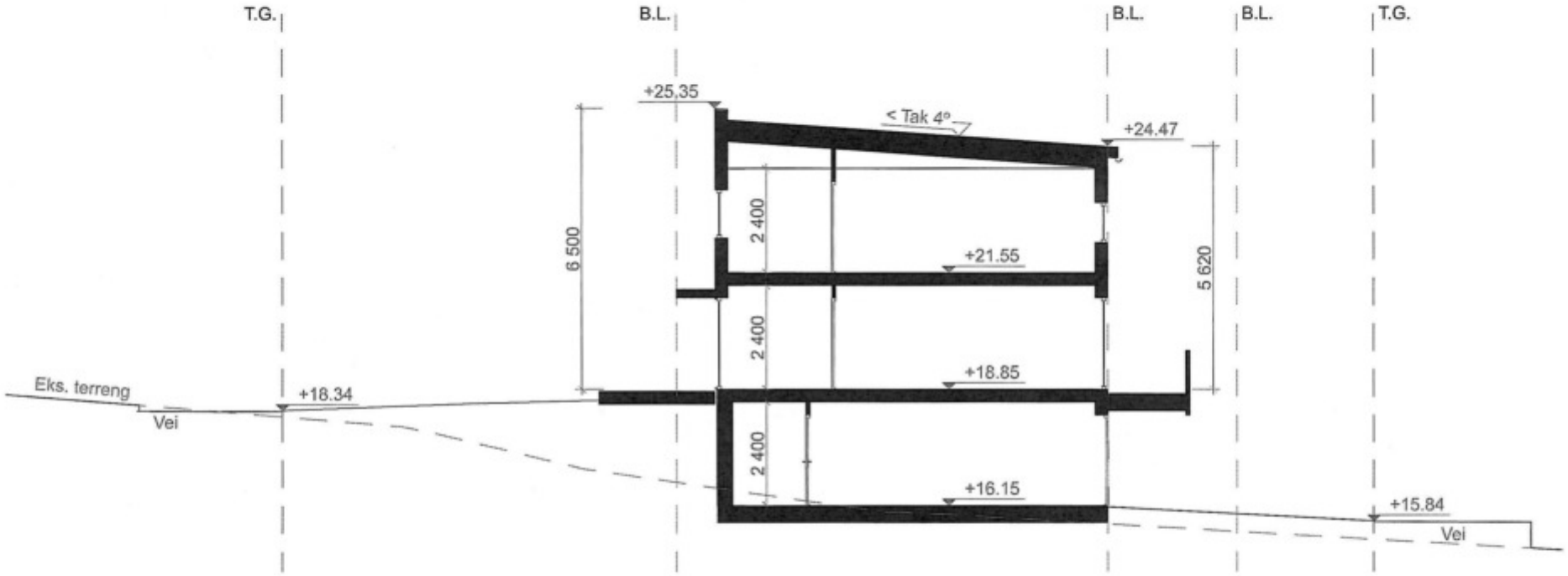
MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A30-9	

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THJ
Tegnet av:RASM
Kontroll: THJ

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3



E1

PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Snitt B16

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A30-1	

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av:RASM
Kontroll:THU

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

E18



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Fasade Sørvest 24-30

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A40-6	

ARKVEST
SL Clavogt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av:RASM
Kontrollt:THU

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

E11



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Fasade Nordøst 24-30

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A40-5	

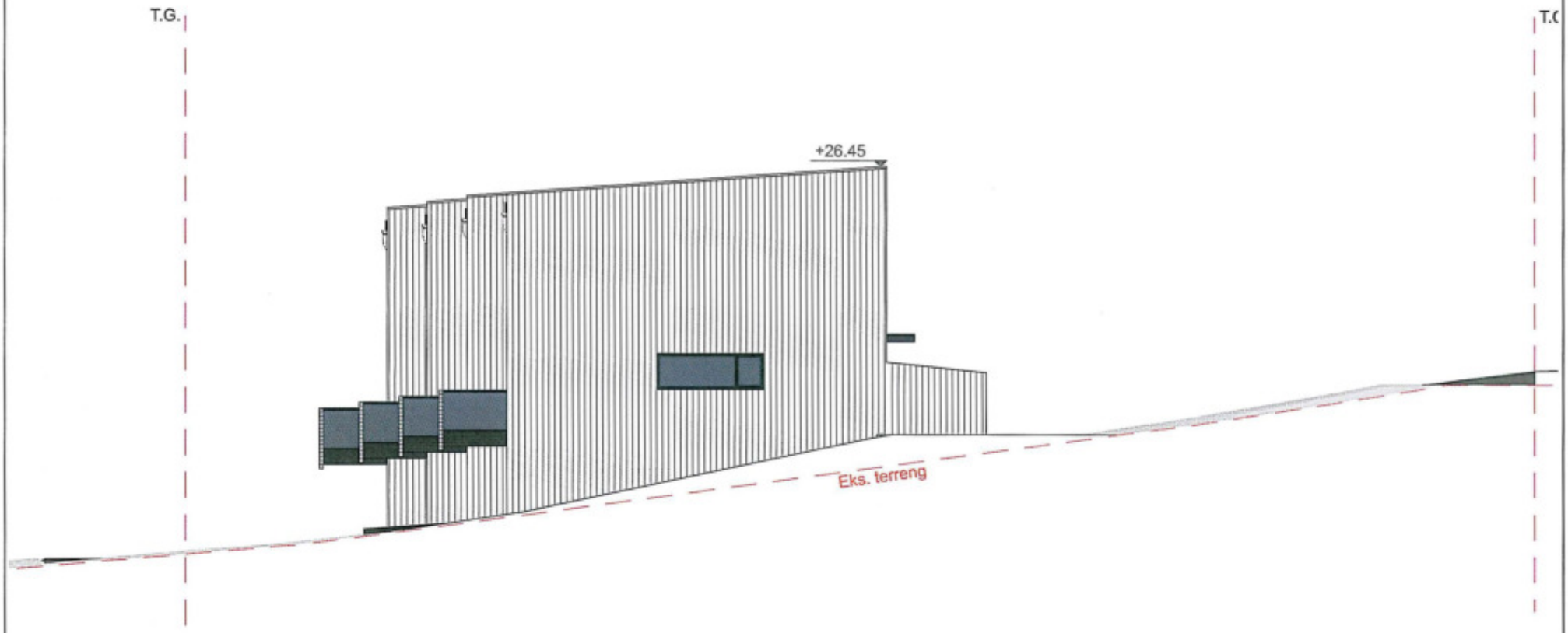
ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 585
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av: RASM
Kontrollt: THU

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

E12



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Fasade Nordvest 24-30

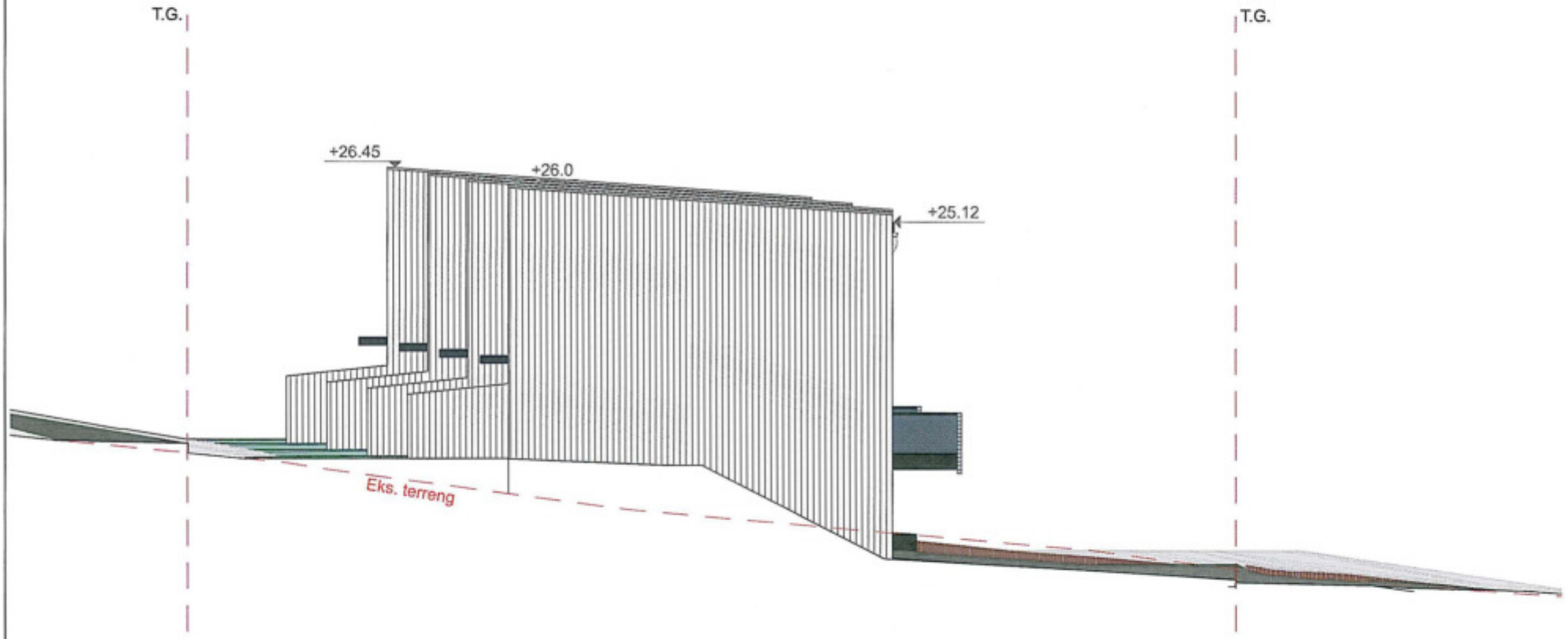
MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A40-7	

ARKVEST
St. Olavsgt. 29
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt:RASM/THJ
Tegnet av:RASM
Kontroll:THJ

©Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Fasade Sørøst 24-30

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A40-8	

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

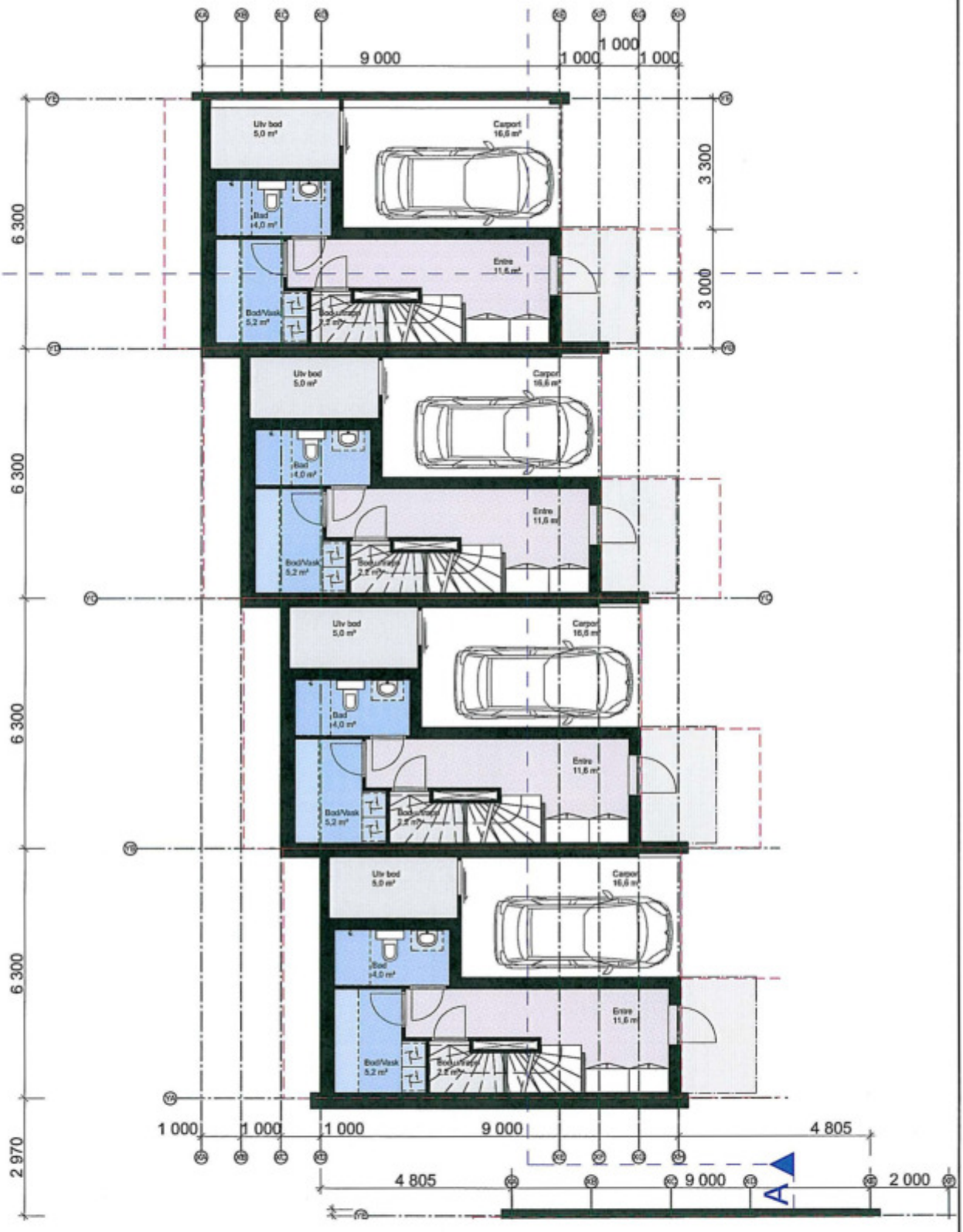
Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av: RASM
Kontrollert: THU

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

E14

B30



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Plan U. Etasje (B24-B30)

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A20-2-1	

N

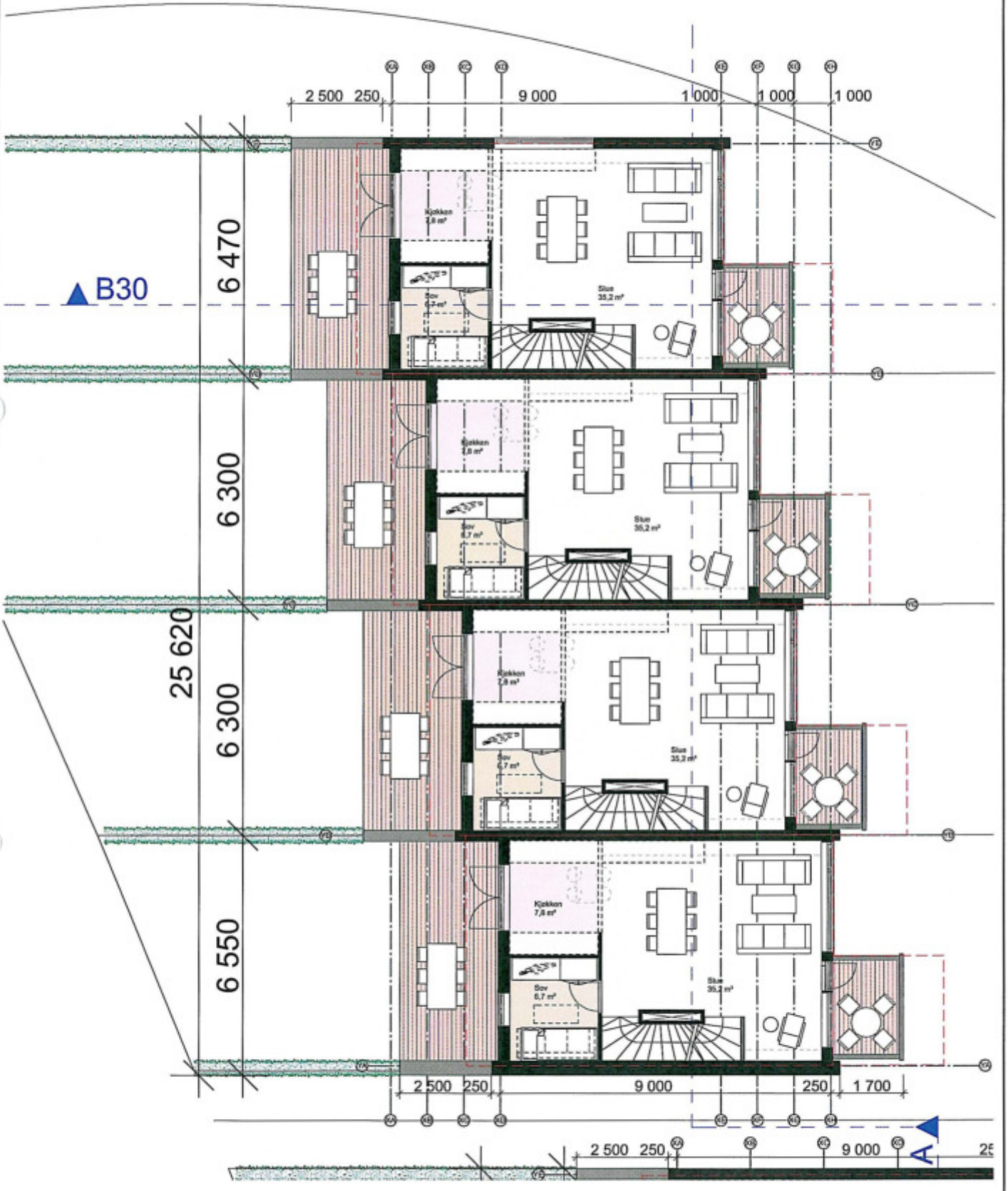
ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av:RASM
Kontroll:THU

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

E15



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Plan 1. Etasje (B24-B30)

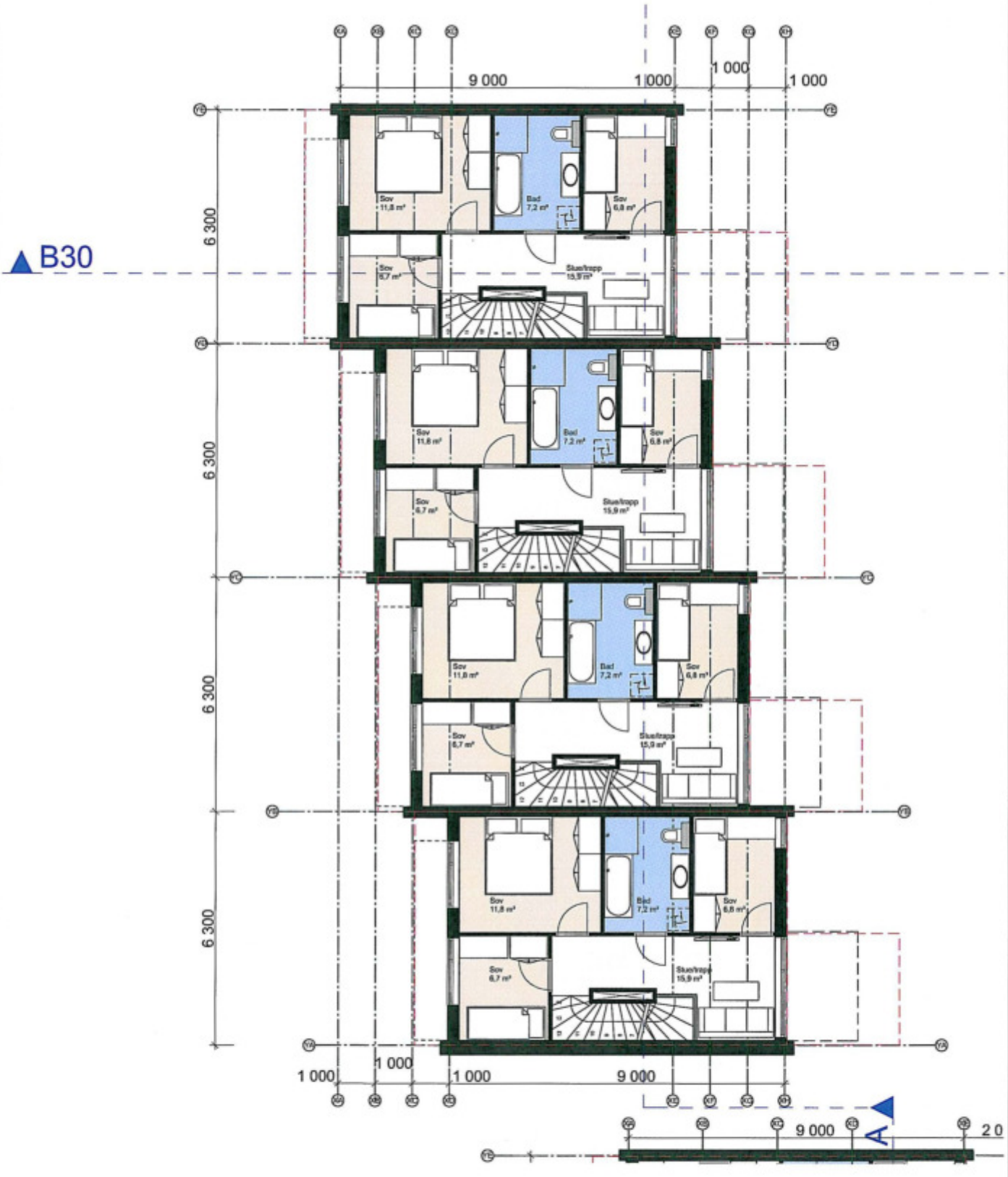
MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A20-2-2	

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av: RASM
Kontroll: THU

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Plan 2. Etasje (B24-B30)

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A20-2-3	

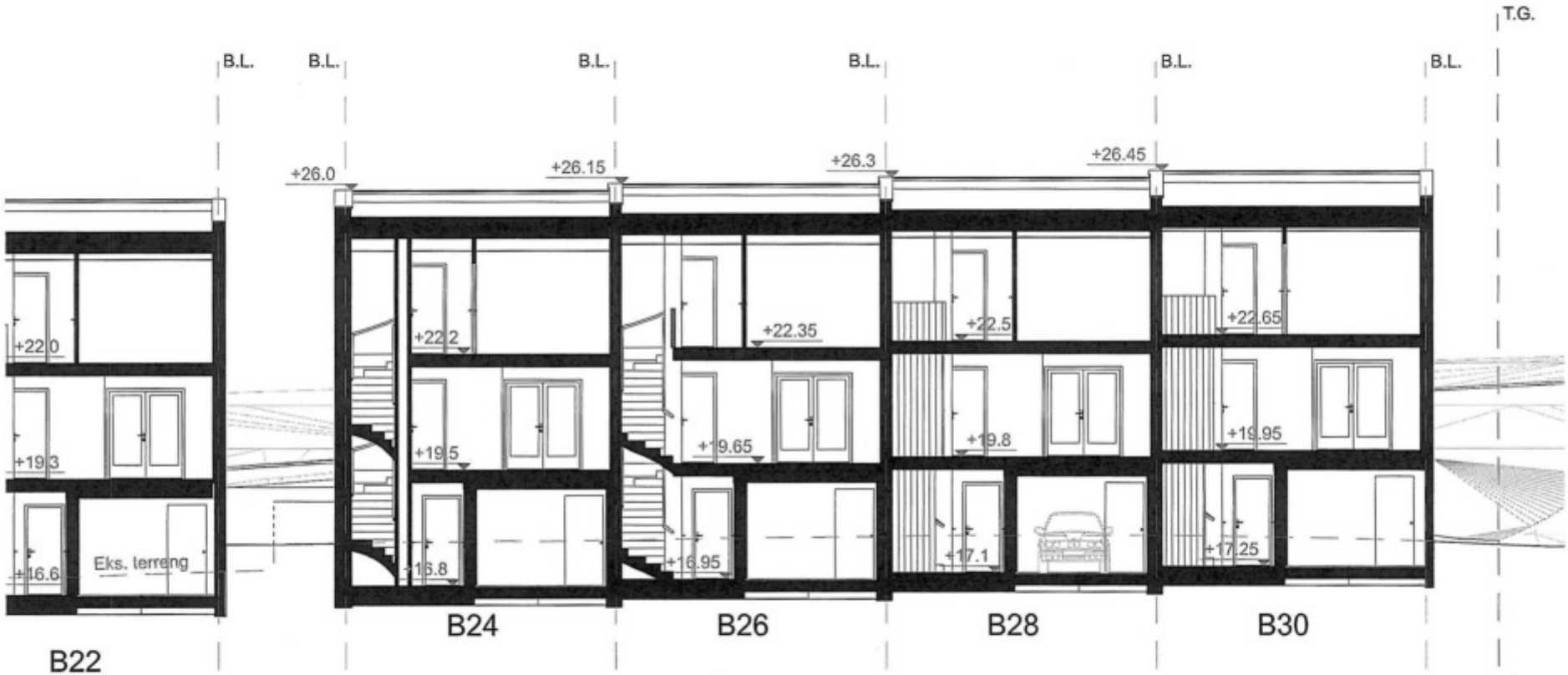
N

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 560
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av RASM
Kontroll:THU

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Snitt A (B24-B30)

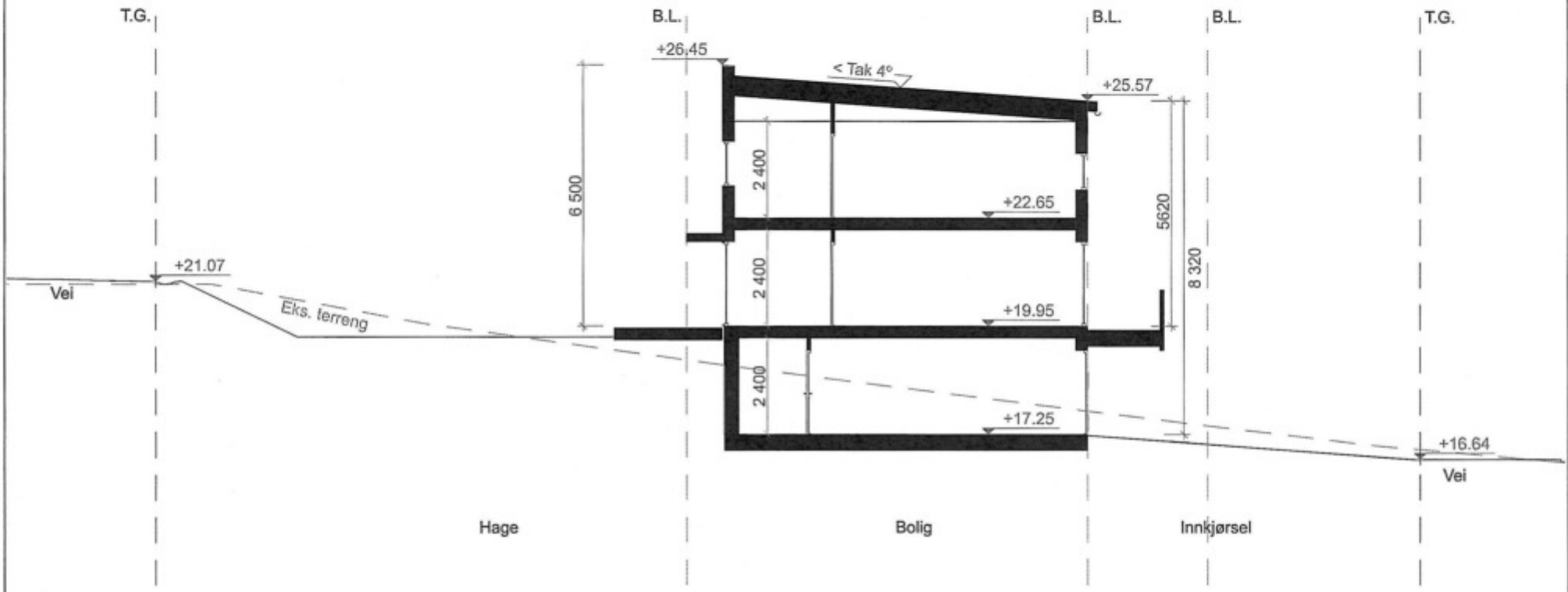
MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A30-10	

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av:RASM
Kontroll:THU

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3



PROSJEKT
Selvaag AS
Jåsund DB6

TITTEL
Snitt B30

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.04.12	111-2004	A30-8	

ARKVEST
St. Olavsgt. 20
Postboks 565
4304 SANDNES
TELEFON: 51-681240
TELEFAX: 51-681241
E-post: post@arkvest.no

Arkitekt: RASM/THU
Tegnet av: RASM
Kontroll: THU

© Alle rettigheter tilhører ArkVest AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

A3

SERVITUTT

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
964231680
org.nr./fødselsnr.

TINGLYSINGSERKLÆRING

Doknr: 747461 Tinglyst: 05.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

I forbindelse med utbyggingen av Jåsundhalvøya i Sola kommune, reguleringsplan 0393, erklæres det med dette at følgende servitutter skal tinglyses på gnr 1 bnr 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 og 324 i Sola kommune, heretter eiendommene.

1. Sola kommune og Lyse AS har en tidsubegrenset rett til å anlegge, ha liggende og vedlikeholde/skifte ut ledninger (for eksempel vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger/kabler mm) med tilhørende anlegg/installasjoner på eiendommene.

   Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg over eller ved siden av ledningene i en avstand på 4 meter målt fra ledningens senterside.

   Sola kommune og Lyse AS har i tillegg en tidsubegrenset rett til å plassere, ha stående og vedlikeholde/skifte ut elektriske skap, andre koblingsskap, postkassestativ, lysmaster og eventuelt andre tekniske installasjoner på eiendommene som er nødvendige i forbindelse med utbygningen av Jåsundhalvøya.

   Rettighetshaver i henhold til dette punktet er Sola kommune, org. nr. 948 243 113 og Lyse AS, org.nr. 980 001 482. Rettighetene kan overdras til andre.

2. Eierne av eiendommene plikter ved bebyggelse av eiendommene å koble seg på og benytte fjernvarmeanlegget som bygges på Jåsundhalvøya i samsvar med de til enhver tids gjeldende betingelser fra Lyse AS. Dagens betingelser er vedlagt denne erklæring som **bilag 1.**

   Rettighetshaver i henhold til dette punktet er Lyse AS, org. nr. 980 001 482. Rettighetene kan overdras til andre.

3. Ved bebyggelse av eiendommene skal formingsveilederen vedlagt som **bilag 2** legges til grunn. Eierne av eiendommene er ansvarlige for å få godkjent sjekklisten i formingsveilederen.

   Det skal være pliktig medlemskap i velforeningen som eventuelt etableres på utbyggingsområdet.

   Rettighetshaver i henhold til dette punktet er Sola kommune, org. nr. 948 243 113.

4. Denne erklæringen skal som nevnt innledningsvis tinglyses som en heftelse på gnr 1 bnr 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 og 324 i Sola kommune.

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

Oslo, 1/9-2013
Sted/dato

Jaasund AS
Haavard Kverne

Halvard Kverne

Rett kopi bekreftes
Lise Hegre

Bilag 1: Leveringsbetingelser for fjernvarmeanlegg, Lyse AS
Bilag 2: Formingsveileder

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:
Prestaskjerslia 30
Gnr. 1 Bnr. 319 i Sola kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0014

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

Notater