PRIVATMEGLEREN

JÅSUNDVEGEN 69

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Vann- og avløpskart

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Jåsundvegen 69 , 4058 TANANGER
SOLA kommune
gnr. 1, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 353 m² BRA-i: 297 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2403 **Eiendomsverdi ref nr:** ZF4095

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve

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

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.

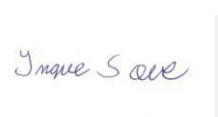
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig



Ingve Sæve

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av betongstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Yttervegger med asfaltplater, lekter med lufting og museband samt liggende kledning. Det er skiftet bly på begge sider av ark i ca 2020.
Takkonstruksjonen er ikke kontrollert grunnet mangel på loftsluke.
Det er montert ventiler i brystvegg.
Vinduer i fra byggeåret. Det er skiftet 2 stk vinduer 2 et, mot garasje.
Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Malt hoveddør, bi-inngangsdør, kjellerdør, skyvedør, terrassedører og liten dør i garasje. Ny terrassedør 2 et, og kjellerdør i 2026.
Terrasse på ca 45 m2 i imp tre med rekkverk ved hovedinngang.
Terrasse på ca 32 m2 i imp tre med rekkverk og takoverbygg med lystakplater ut fra stue.
Balkong på ca 6 m2 med rekkverk 2 et.
Kjellertrapper i betong uten rekkverk.
Lysgrav mangler rist.
Råte i imp trapp fra terrasse.
Garasje fra 2001 og naust ved sjøen fra ca 1960.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett, lamiat, fliser, gulvbelegg, betong på gulv, malte, tapetserte, panelte, våtromsplater på vegger og hvite takplater, malte, panelte tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv. i 1 et, fra 2015.
Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv. i U et.
Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.
Hulltaking er utført i hjørne soverom U et, ved terrasse og helt tørt.
Trapper i furu fra byggeåret med rekkverk og håndrekke på vegg.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Sentralstøvsugeranlegg i boligen.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1 et:
Varme/fliser på gulv med sokkelflis, panelte vegger og hvite takplater. Grå laminert benkeplate med utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin plssert under benk. Ingen avtrekk da det er koblet vekk. Sikringsskap med automatsikringer. Gulvbelegg klemt ned sluk med lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel for liten høyde. Vaskerom med egen utgang. Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri vask og helt tørt.

Bad 1 et:
Varme/fliser på gulv med sokkelflis, tapetserte vegger og hvite takplater. Sort seksjon med vask/benk, overskap og speil/hylle på vegg. Hvit wc og dusjhjørne i klart glass. El-vifte ut over tak. Gulvbelegg klemt ned i sluk og for lite fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri vask og helt tørt.

Bad 2 et:
Gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og hvitmalt tak. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og hjørnebadekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut over tak. El-ovn montert på vegg. Gulvbelegg klemt ned i sluk med fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er ikke utført da vannrør med stoppekrane er synlige inne i kott og helt tørt.

Bad/vaskerom U et:
Varme/fliser på gulv med sokkelflis, tapetserte overmalte vegger og hvitmalt tak. Seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk El-vifte t i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Ingen membran på gulv og lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1 et, i brun utførelse med laminert benkeplate og nedsenket stålvask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin med plass til kjøleskap. Kjøkkenplater på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg. Kjøkken med barløsning og åpen løsning til stue.

Kjøkken U et, i hvit utførelse med grå laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert induksjon topp/stekeovn, kjøleskap og med plss til oppvaskmaskin. Kjøkkenplater på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg. VB i hjørneskap alder og størrelse ukjent. Kjøkken med åpen løsning til stue.

SPESIALROM Gå til side

WC 1 et:
Det er malt gulvbelegg på gulv, overmalte vegger og hvitmalt tak. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Ingen avtrekk. El-ovn montert på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i PVC.
Kjøkkenvifte med rør ut i vegg og el-vifte på bad 2 et, og bad U et, naturlig avtrekk på bad, vaskerom og wc 1 et.
Varmepumpe fra 2017.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2008 med stoppekrane.
VB i hjørneskap alder og størrelse ukjent i leilighet.
Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter
Drenering er fra byggeåret. Delvis synlig platoonplast på utvendig grunnmur uten klemlist.
Grunnmur er i betong. Det meste av grunnmuren er under jorden, men det som er synlig er uten riss og sprekker. Delvis synlig Platoon plast på utvendig grunnmur uten klemlist.
Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med stedvis noe fall mot mur fra oppsiden. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Det er nedgravd septik tank i hage.
Det er nedgravd ståltank (størrelse ukjent) i hage. Faren er at ståltanker har en tendens til å ruste og hvis det da er parafin på tanken kan dette få store konsekvenser. Ifølge eier er tanken tom. Kjøper må beregne seg alt ansvar ved oljefyringsanlegget.

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

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

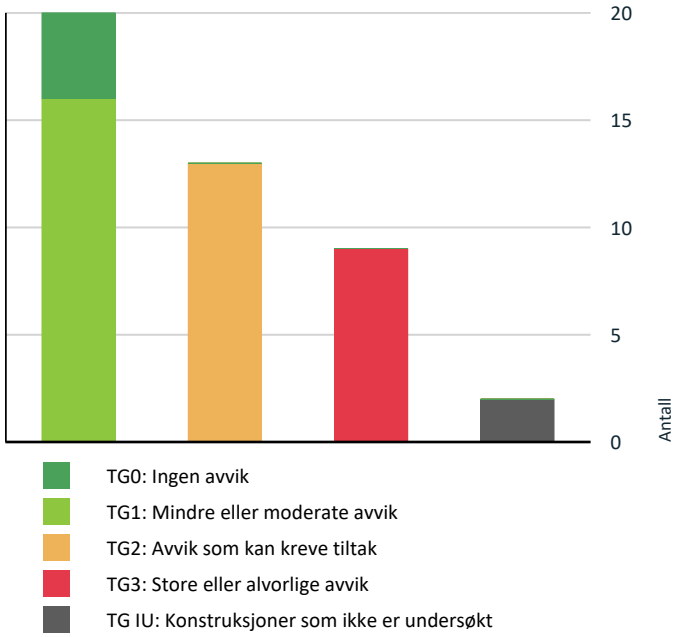
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det mangler ett soverom 2 et, i forhold til tegninger. Det mangler vegg mellom stue og kjøkken i forhold til tegninger. Innredet U et, er ikke på tegningene. Det er innredet til leilighet som ikke er godkjent i de kommunale instanser.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

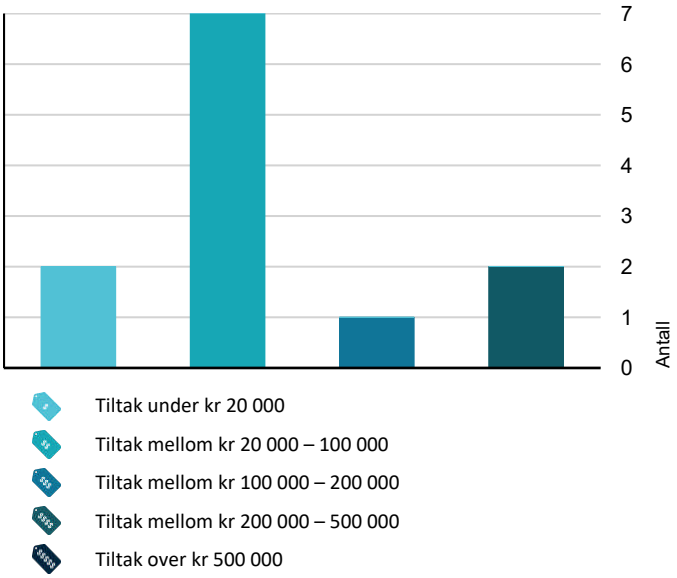
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 12.05.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken/stue > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1989

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Det er utført noe ufaglært arbeid på boligen.	Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takstein og undertak har en alder på 37 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak innen rimelig tid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.

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

Renner og nedløp er 37 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da de har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med asfaltplater, lekter med lufting og museband samt liggende kledning. Det er skiftet bly på begge sider av ark i ca 2020.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er ikke kontrollert grunnet mangel på loftsluke. Det er montert ventiler i brystvegg.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er ikke kontrollert da det ikke er tilgang til loftet på grunn av manglende loftsluke. Dette medfører at det ikke er mulig å vurdere konstruksjonens tilstand utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør etableres tilgang til loftet slik at takkonstruksjonen kan inspiseres.
Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle skader eller feil ikke kan avdekkes, noe som gir økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer i fra byggeåret. Det er skiftet 2 stk vinduer 2 et, mot garasje. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduskarmer er noe slitte og med sprekker samt råte i enkelte glasslister. Ettvindu i stue/kjøkken lar seg ikke åpne og er skrudd igjen. Vinduer med to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger. Det ble oppdaget punkterte takvindu på befaringsdagen og man må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at flere punkteringer kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduskarmer med slitasje og sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Enkelte vindus glasslister må skiftes.

Vinduet i stue/kjøkken som ikke lar seg åpne bør undersøkes og utbedres for å sikre tilfredsstillende rømningsvei og ventilasjon.

Punkterte takvinduer bør skiftes for å unngå kondens, fuktskader og redusert isolasjonsevne.

Det må påregnes at flere vinduer kan få tilsvarende skader, og jevnlig vedlikehold og utskiftning bør vurderes for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Malt hoveddør, bi-inngangsdør, kjellerdør, skyvedør, terrassedører og liten dør i garasje. Ny terrassedør 2 et, og kjellerdør i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hoveddør og bi-inngangsdør med fuktsvellinger i nedre kant + punktert glass i hoveddør. Det er råte i liten dør garasje.
Det må tetes rundt kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Døren(e) står foran utskiftning.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør foretas utskifting eller utbedring av dører med fuktskader, råte og punktert glass for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for vanninntrenging.

Karmene bør vedlikeholdes og sprekker utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusere risiko for råteutvikling.

Tetning rundt kjellerdør må forbedres for å unngå fuktinntrenging og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hoveddør og bi-inngasdør med fuktsvellinger i nedre kant + punktert glass i hoveddør.



Råte i liten garasjedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca 45 m2 i imp tre med rekkverk ved hovedinngang.

Terrasse på ca 32 m2 i imp tre med rekkverk og takoverbygg med lystakplater ut fra stue.

Balkong på ca 6 m2 med rekkverk 2 et.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Kjellertrapper i betong uten rekkverk.
Lysgrav mangler rist.
Råte i imp trapp fra terrasse.

Tilstandsrapport



Lysgrav mangler rist.



Råte i imp trapp fra terrasse.



Det mangler rekkverk på kjellertrapp.



Det mangller rekkverk på kjellertrapp.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje fra 2001 og naust ved sjøen fra ca 1960.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Garasje:
Det forekommer vannlekkasje inn i garasjen ved store nedbørsmengder, med påvist saltutslag på yttervegger i betong.

Naust:
Det er rustdannelse i ståltaket på naustet.
Grunnmuren består av løddе betongblokker og bør pusses utvendig.
Vannbord mangler over den store porten i front.
Takbjelkene er skjøtet, sett fra innsiden.
Ved uvær kommer det vann inn i naustet, noe som gir synlige fukt- og saltutslag som tørker opp etter hvert.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Garasje:
Tiltak bør iverksettes for å utbedre vannlekkasjen og hindre videre inntrengning av vann, samt fjerne saltutslag på yttervegger.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, forringelse av betongkonstruksjonen og skade på lagrede gjenstander.

Naust:
Rustdannelse på ståltaket bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og lekkasjer. Grunnmuren bør pusses utvendig for å beskytte mot fuktinntrengning og forvitring. Det bør monteres vannbord over porten for å lede bort vann og redusere risiko for råteskader. Skjøting av takbjelker bør vurderes nærmere for å sikre tilstrekkelig bæreevne.
Tiltak for å hindre vanninntrengning ved uvær bør vurderes, da gjentatt fukt og saltutslag kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett, lamiat, fliser, gulvbelegg, betong på gulv, malte, tapetserte, panelte, våtromsplater på vegger og hvite takplater, malte, panelte tak.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe knirk i enkelte gulv og slitasje i parkettgulv, med noe forskyvning i skjøtene. Innvendige overflater har generelt noe bruksslitasje.
Det er fuktsvellinger i parkettgulvet under kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med slitasje, knirk og forskyvning i parkett bør utbedres eller skiftes for å sikre god funksjon og hindre videre forringelse.

Fuktsvellinger i parkettgulvet under kjøleskapet bør undersøkes nærmere, og årsaken til fukt må utbedres for å unngå risiko for råte og ytterligere skader på gulv og underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Slitasje/fuktmerke i parkettgulv gang 1 et.



Fuktsvellinger i parkettgulv under kjøleskap.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv. i 1 et, fra 2015.

Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv. i U et.

Pipe utvendig som er pusset.
På grunn av alder og generelt grunnlag anbefales det å skifte bly rundt pipe eventuelt beslaglegge utvendig pipe.



Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv. i 1 et, og leilighet U et.

Tilstandsrapport



Pipe med brannmur, vedovn og stålplate på gulv. i U et.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er utført i hjørne soverom U et, ved terrasse og helt tørt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Overflaten har fuktskjolder.

Det er iføle eier noe fukt/lekkasje og saltutslag inn i U-innredet kjellerrom hjørne mot garasje.
Det er svartsopp på yttervegg og i enkelte vinduer som skyldes for lite luftsirkulasjon i U et, leilighet

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tegn til svartsopp i yttervegg på soverom og på enkelte vinduer bør utbedres snarest, og årsaken til fukt og soppdannelse må identifiseres og fjernes.
Det bør monteres ventiler i yttervegger, eventuelt varmepumpe, for å bedre luftsirkulasjonen og sikre tilstrekkelig luftutskiftning.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for helseskadelige forhold, videre soppvekst og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er noe fukt/lekkasje og saltutslag inn i U-innredet kjellerrom hjørne mot garasje.



Hulltaking er utført i hjørne soverom U et, ved terrasse og helt tørt.



Det er svartsopp på yttervegg og i enkelte vinduer som skyldes for lite luftsirkulasjon i U et, leilighet



Svartsopp i enkelte vinduer

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i furu fra byggeåret med rekkverk og håndrekke på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Sentralstøvsugeranlegg i boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sentralstøvsugeren er 37 år gammel, og det må påregnes økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller grundig vedlikehold av sentralstøvsugeranlegget, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for reparasjoner. Manglende tiltak kan føre til redusert effekt eller driftsstans.



Sentralstøvsugeranlegg i boligen.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med sokkelflis, panelte vegger og hvite takplater. Grå laminert benkeplate med utslagsvask i stål med opplegg for vaskemaskin plssert under benk. Ingen avtrekk da det er koblet vekk. Sikringsskap med automatsikringer. Gulvbelegg klemt ned sluk med lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel for liten høyde. Vaskerom med egen utgang.

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

Vaskerommet er i daglig bruk men grunnet alder 37 år gammelt, må det påregnes behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulvbelegg klemt ned sluk



Vaskerommet er 37 år gammelt.



Det er løse fuger mellom fliser.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri vask og helt tørt.

Tilstandsrapport



Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri vask og helt tørt.

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med sokkelflis, tapetserte vegger og hvite takplater. Sort seksjon med vask/benk, overskap og speil/hylle på vegg. Hvit wc og dusjhjørne i klart glass. El-vifte ut over tak.
Gulvbelegg klemt ned i sluk og for lite fall på gulv til sluk i dusj. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Vurdering av avvik:

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

Badet er er i daglig bruk men grunnet alder 37 år gammelt, må det påregnes behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gulvbelegg klemt ned i sluk



Badet er 37 år gamelt.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri vask og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri vask og helt tørt.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og hvitmalt tak. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og hjørnebadekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut over tak. El-ovn montert på vegg. Gulvbelegg klemt ned i sluk med fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

våtromsplater på vegger og hvitmalt tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvbelegg ned i sluk med klemring og fall på gulv til sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvbelegg klemt ned i sluk med klemring.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Gulvbelegg klemt ned i sluk med klemring.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og hjørnebadekar som fører vannet direkte ned i sluk. El-vifte ut over tak. El-ovn montert på vegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El-vifte ut i vegg/tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da vannrør med stoppekrane er synlige inne i kott og helt tørt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Hulltaking er ikke utført da vannrør med stoppekrane er synlige inne i kott og helt tørt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med sokkelflis, tapetserte overmalte vegger og hvitmalt tak. Seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk El-vifte t i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Ingen membran på gulv og lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist membran på gulvet, og det er utilstrekkelig fall mot sluk. Dette medfører økt risiko for fuktskader og vannlekkasjer, og våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør etableres forskriftsmessig membran og tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende membran og utilstrekkelig fall øker risikoen for fuktskader og vannlekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og behov for kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen membran på gulv og lite fall på gulv til sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i brun utførelse med laminert benkeplate og nedsenket stålvask. Det er integrert induksjon topp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin med plass til kjøleskap. Kjøkkenplater på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg. Kjøkken med barløsning og åpen løsning til stue.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hvit utførelse med grå laminert benkeplate og stålvask. Det er integrert induksjon topp/stekeovn, kjøleskap og med plss til oppvaskmaskin. Kjøkkenplater på vegg over benk. Kjøkkenvifte med rør ut i vegg. VB i hjørneskap alder og størrelse ukjent. Kjøkken med åpen løsning til stue.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet har noe slitasje på overflater utover det som anses som normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Overflater og innredning med skader utover normal bruksslitasje bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse og økte utbedringskostnader oppstå over tid.

KJELLER > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg/tak.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er malt gulvbelegg på gulv, overmalte vegger og hvitmalt tak. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Ingen avtrekk. El-ovn montert på vegg.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke avtrekk på WC, da eksisterende avtrekk er koblet fra. Dette medfører manglende ventilasjon i rommet, noe som kan gi økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til økt risiko for fukt- og luktproblemer, samt redusert innemiljø.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen avtrekk på wc da det er koblet vekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vannrørene er fra byggeåret 1987 og har nå en alder på 37 år. Dette innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannrørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør kan få plutselige skader etter hvert som de eldes.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i PVC.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene er 37 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da risikoen for skader øker med alderen på rørene. Skader på eldre avløpsrør kan føre til lekkasjer og påfølgende fuktskader i bygningskonstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med rør ut i vegg og el-vifte på bad 2 et, og bad U et, naturlig avtrekk på bad, vaskerom og wc 1 et.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kjøkkenvifte med avtrekksrør ut i vegg. Elektrisk vifte på bad i 2. etasje og bad i underetasje. Naturlig avtrekk på bad, vaskerom og WC i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i alle rom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader, dårlig inneklima og muggdannelse.
Mangler ved ventilasjonen kan føre til helsemessige utfordringer og skade på bygningskonstruksjoner over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe fra 2017.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2008 med stoppekrane.

VB i hjørneskap alder og størrelse ukjent i leilighet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

VB er koblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2008 med stoppekrane.



VB i hjørneskap alder og størrelse ukjenti leilighet.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

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.
   1989

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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 Det anbefales en elektrisk kontroll av anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon og anlegget er 37 år gammelt.



Automatsikringer i el skap fra byggeåret.



Automatsikringer i el skap fra byggeåret i leilighet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeåret. Delvis synlig platoonplast på utvendig grunnmur uten klemlist.

Tilstandsrapport

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

Dreneringen er 37 år gammel, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Det er registrert noe salt, fukt og lekkasje inn i uinnredet rom på nordsiden, hjørnet ved garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen bør vurderes skiftet ut, da alder og registrert fuktinntrengning på nordsiden indikerer redusert funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere fuktinntrengning og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.
Drenering og utvendig fuktsikring må ordnes på nordsiden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er noe fukt/lekkasje og saltutslag inn i U-innredet kjellerrom hjørne mot garasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er i betong. Det meste av grunnmuren er under jorden, men det som er synlig er uten riss og sprekker. Delvis synlig Platoon plast på utvendig grunnmur uten klemlist.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med stedvis noe fall mot mur fra oppsiden. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenger heller mot grunnmuren fra oppsiden og spesielt mot nordsiden ved garasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres terrengjustering slik at terrenget heller bort fra grunnmuren, spesielt på nordsiden ved garasjen.
Dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader på grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vann- og avløpsrørene er 37 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, samt å planlegge for utskifting i løpet av de nærmeste årene.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er nedgravd septik tank i hage.

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

Septiktanken er 37 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør påregnes at septiktanken må skiftes ut eller rehabiliteres i nær fremtid, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være forurensning av grunn og nærliggende vannkilder, samt kostbare utbedringer ved akutt svikt.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravd ståltank (størrelse ukjent) i hage. Faren er at ståltanker har en tendens til å ruste og hvis det da er parafin på tanken kan dette få store konsekvenser. Ifølge eier er tanken tom.
Kjøper må beregne seg alt ansvar ved oljefyringsanlegget.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Krav om tømming og fjerning:
Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk, skal som hovedregel tømmes, graves opp og fjernes i henhold til gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak
• Oljetank må påregnes sanert.

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Tanken må tømmes og fjernes i henhold til gjeldende regelverk, og dette skal meldes skriftlig til kommuner med dokumentasjon på forsvarlig tømming og fjerning.

Dersom dette ikke utføres, er det risiko for lekkasje og forurensning av grunn, noe som kan medføre store økonomiske og juridiske konsekvenser for eier, da eier er ansvarlig for eventuell grunnforurensning og sanering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverk mangler på utvendige trapper til leilighet og kjellerinngang.
Rist på lysgrav mangler.
Bygget er ikke oppført med radonduk, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.
Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker.

Rist bør monteres på lysgrav for å hindre fall og sikre tilfredsstillende sikkerhet.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonreduserende tiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering. Manglende dokumentasjon på radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet er trygt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

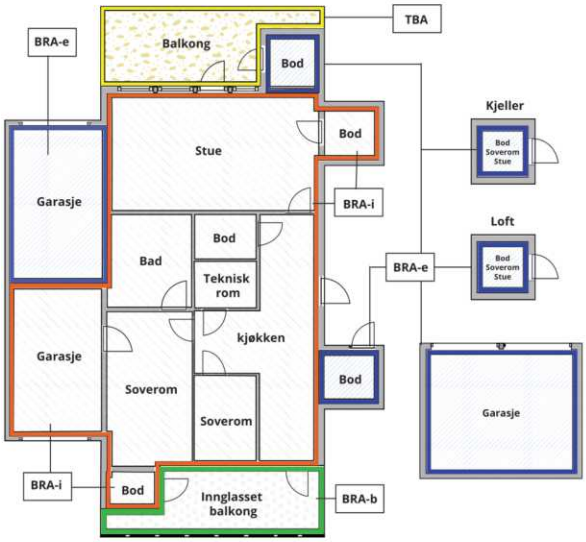
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	110	56		166	77
Etasje 2	83			83	6
Kjeller	104			104	
SUM	**297**	**56**			**83**
SUM BRA	**353**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Vindfang, toalettrom, gang/trapp, vaskerom, soverom, soverom, bad, kjøkken/stue	Båtnaust., garasje	
Etasje 2	Trapp/stue, soverom, soverom, soverom, bad		
Kjeller	Trapperom, bod, u-innredet kjellerrom, vindfang, bad/vaskerom, gang, soverom, kjøkken/stue, soverom		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det mangler ett soverom 2 et, i forhold til tegninger. Det mangler vegg mellom stue og kjøkken i forhold til tegninger. Innredet U et, er ikke på tegningene. Det er innredet til leilighet som ikke er godkjent i de kommunale instanser.

Nyere håndverkstjenester

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Kjell Arne Husebø	Kunde
	Erlend Haglund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	1	128		0	636.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jåsundvegen 69

Hjemmelshaver
Husebø Kjell Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med to etasjer, innredet U et, og garasje bygget i 1989 + naust fra ca 1960 og plassert i Jåsundvegen 69 i Sola kommune. Det er innredet til leilighet i U et, som ikke er godkjent i de kommunakle instanser. Eiendommen er situert i et boligområde som er sentralt plassert, med nærhet til skole, barnehage, butikker og kort avstand til Tananger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningstein i gårdsrom, gressplen, terrasse og med hekk i nabo grense.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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/ZF4095

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260071
Addresse	Jåsundvegen 69		
Postnr.	4058	Sted	TANANGER
Selgers navn	Kjell Arne Husebø		
Selgers navn	Ingunn Steine Husebø		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1989

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 1989

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1

Polise/avtalenr.:

5586944

Våtrom

Initialer selger:
K A
I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad loft

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad hovedetasje og kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørlegger utført avfagfolk. Fliser utført selv

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gulvbelegg lagt av faglært

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av Sigmund Lothe

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K A
I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septiktank. Kommunalt vann

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet vinduer loft mot nord.Terassedør mot sør.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selvgjort

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dårlig drenering nordre ende

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagt nytt gulv ,nytt kjøkken

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Nyttgulv nytt kjøkken

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Strømfeil soverom to

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

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

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

Sjekka og utbedret

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Nedgravd parafintank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sokkelleilighet

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.05.2026

Signert av *Kjell Arne Husebø*

Signert av *Ingunn Steine Husebø*

Initialer selger:
K A
I S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Jåsundvegen 69, 4058 TANANGER**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284227**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12240325**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **128**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **280,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

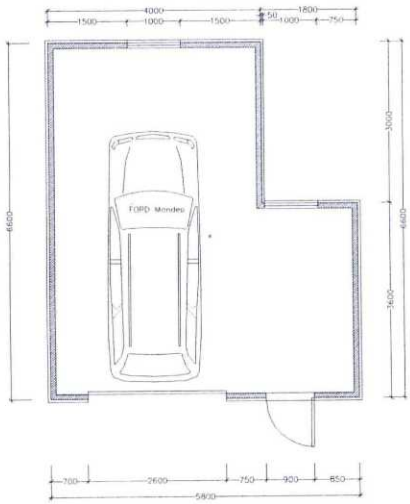
Pr. KVM pr. år **166,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **150,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 803 kWh**

BYGGLINK.no
Bygglink A/S, Jernbaneveien 9, 4005 Stavanger
Telefon: 51 52 20 90, Telefaks: 51 52 20 94
e-mail: firmapost@bygglink.no, **www.bygglink.no**

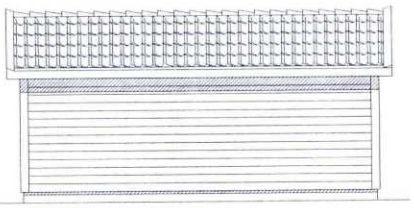
SOLA KOMM/TEKNISK ETAT
J.nr | Saksbl
18 APR. 2001
Arkiv | SB



PLAN



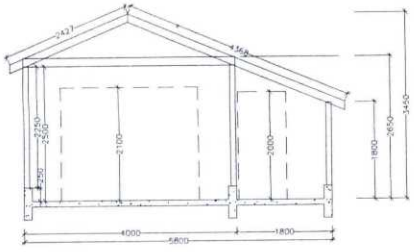
FASADE MOT_____



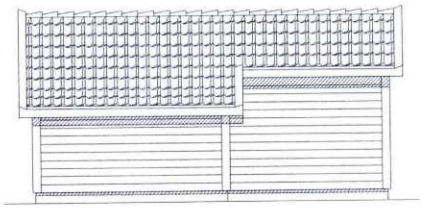
FASADE MOT_____

Garasje : Kjell Arne Husebø, Jåsund, 4056 TANANGER
Tegning : 1:100 , Dato 5 april 01, G.Sunde

586622E7



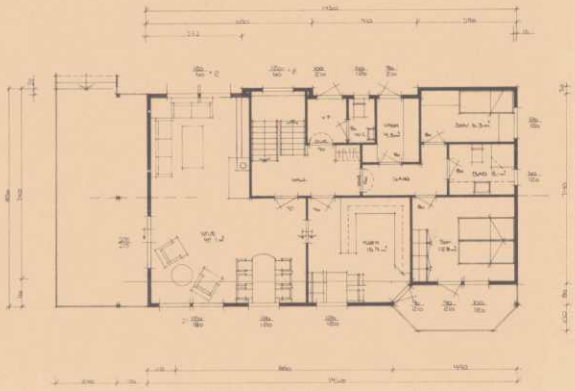
Snitt

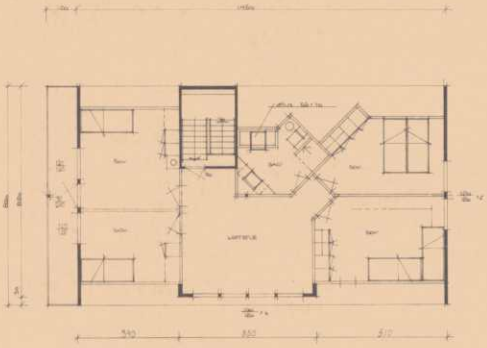


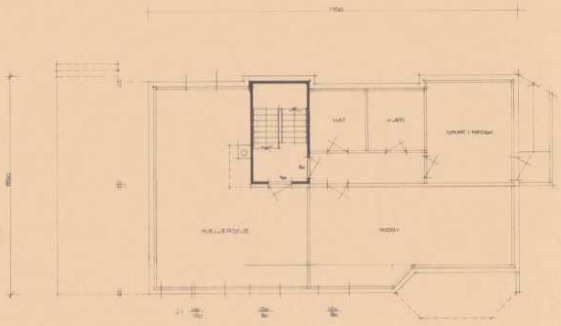
FASADE MOT_____

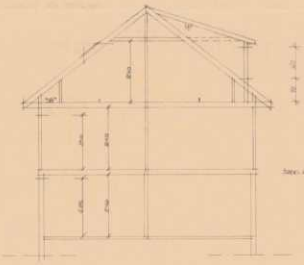


FASADE MOT_____









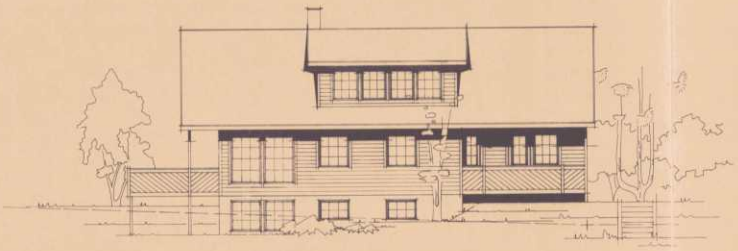
SOLA BYGNINGSRÅD

FJOGSTAD

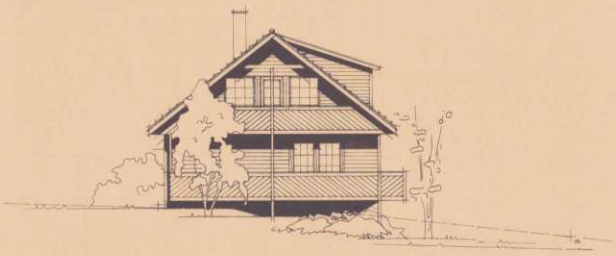
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
BYGGHERRE				
ADRESSE				
BYGGEPLASS				
TEGN	K.V.	ERST. FOR		ERST. AV
GODKJ.		PROSJ. NR		
MÅL	1:100			
DATO	13.11.81	TEGN. NR		

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

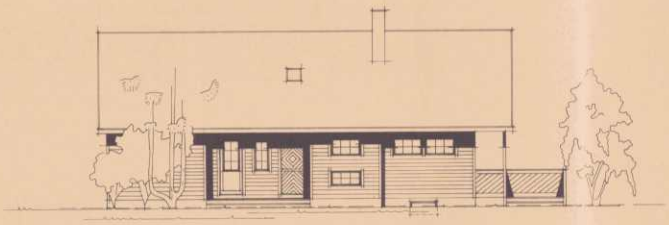
Dansk Scanning A/S



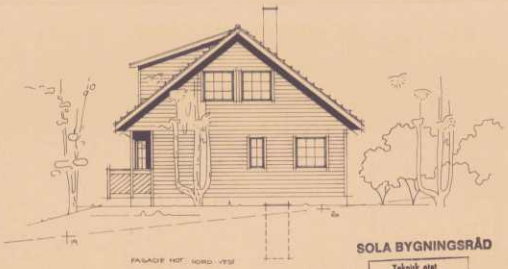
FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

SOLA BYGNINGSRÅD

Teknisk etat
Sola
3 1 AUG. 1988
A.nr J.nr

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGHERRE

ADRESSE

BYGGEPLASS

TEGN	ALV	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		PROSJ. NR	
MÅL	1:100		
DATO	19.11.87	TEGN. NR	

FJOGSTAD

Dansk Scanning A/S

Ordre: **89836**

Eiendom: **1124-1/128/0**
Jåsundvegen 69
4058 Tananger

K11240006 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

SOLA_KOMMUNE, 23.04.2026 08:13:

Kan ikke leveres av leverandør

Hei, det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen og garasjen.
Mvh.
Anita Harveland

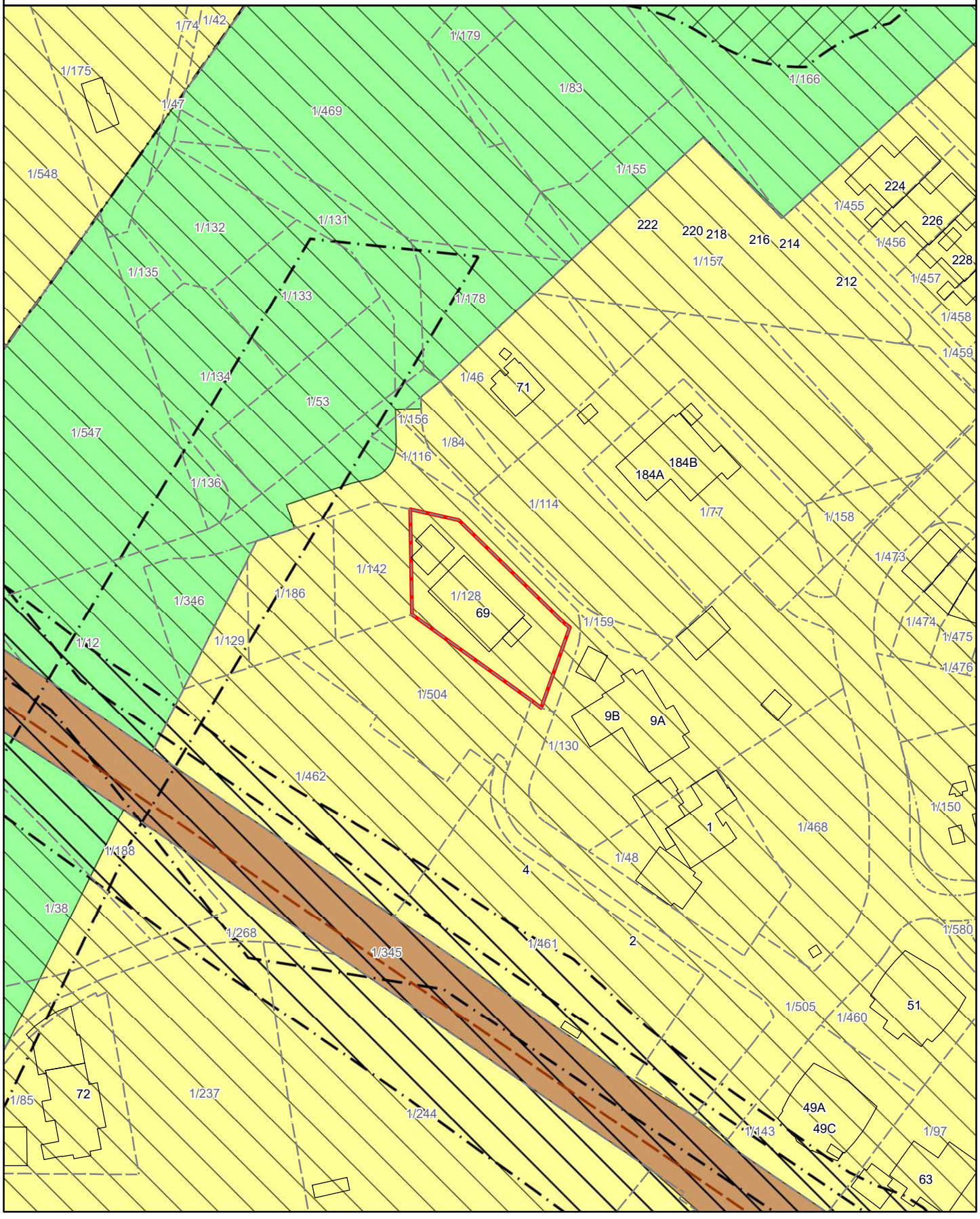
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/128/0/0
Dato: 2026-04-20
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

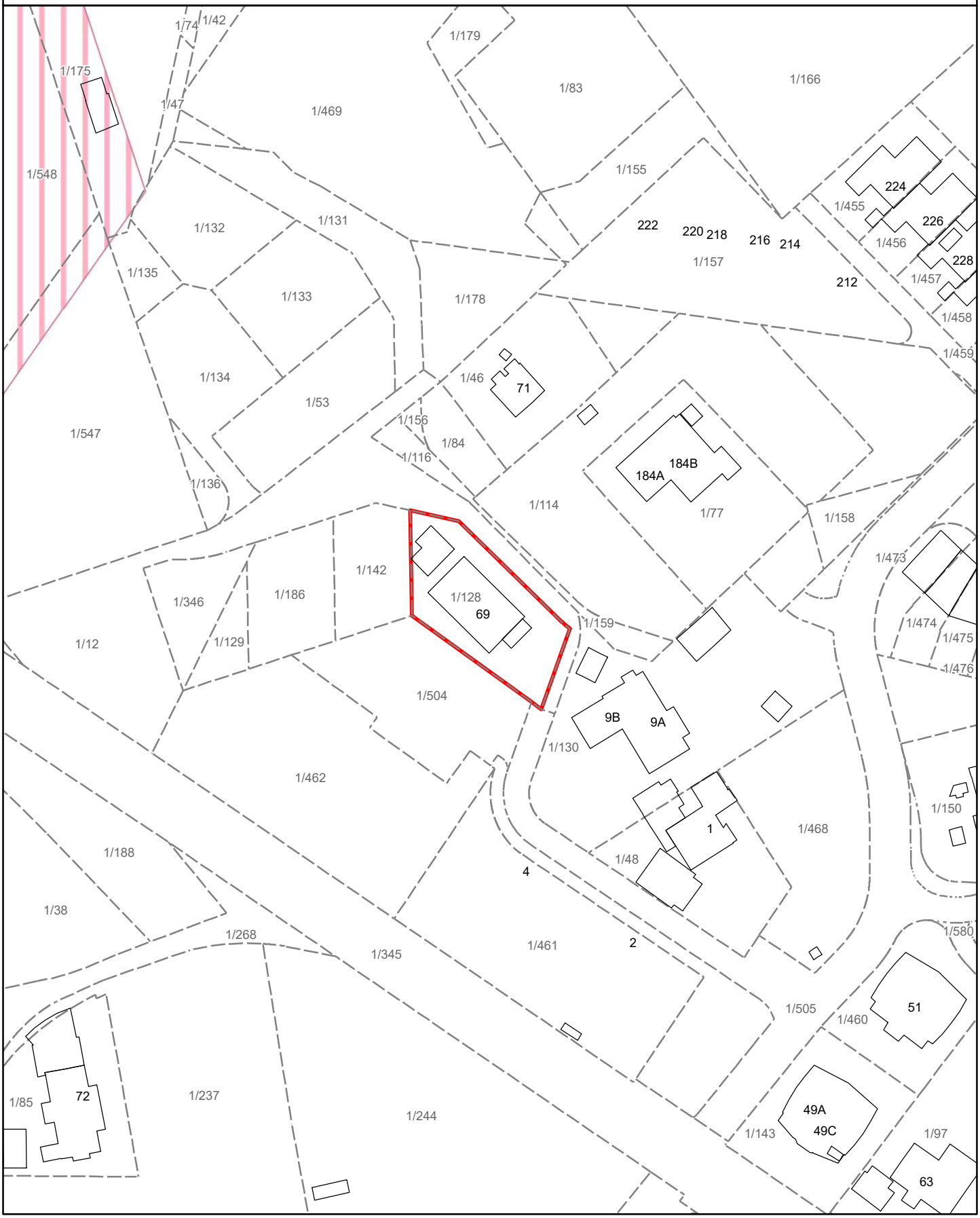


Reguleringsplan under behandling

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/128/0/0
Dato: 2026-04-20
Målestokk: 1:1,000
Planident: 202503,202302
Ikrafttredelsesdato:



Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/128/0/0
Dato: 2026-04-20
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0550
Ikrafttredelsesdato: 26.4.2018



Sola kommune

Vedtatt dato: **26.04.2018**
Dato for siste endring: **14.06.2023**

REGULERINGSPLAN FOR JÅSUND FELT K1–K5

Detaljregulering

PlanID **0550**
Saksnummer 13/2018

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
16.01.2020	19/2935-8	Endring av felt BBB19.
03.04.2020	20/870	Endring av parkering SPP3-2. Endringen omfatter en justering av parkeringsplassen med 40cm utvidelse ut mot felles annen veggrunn "f_svg2". Kun plankartet er endret.
03.06.2020	2020/787-9	Endring av felt BBB18.
27.04.2022	2021/1596	Endring av felt BBB16. Plankart og bestemmelser er endret.
14.06.2023	2021/1775	Plankart og bestemmelser er endret. Felt BBB34, BBB35 og BBB37 utgår og ble erstattet av felt BKS34 og BKS37.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

§ 1.00 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av inntil 238 boliger med tilhørende anlegg.
Området reguleres til følgende formål:

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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun/gågate
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn – grøntanlegg
- Parkeringsplasser på terreng
- Parkeringshus/- anlegg

GRØNNSTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5, nr. 3)

- Friområde

HENSYNSSONE (plan- og bygningslovens § 12-6)
- Frisiktsone
- Bevaring Naturmiljø
- Vern bygg og kulturminner

BESTEMMELSESOMRÅDE (plan- og bygningslovens § 12-7)
- Midlertidig adkomst

§ 2.00 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Der ikke annet er angitt, skal boliger i samme delfelt ha felles søknad om tiltak. Carport og gjerder/levegger skal byggemeldes sammen med tilhørende boliger, men kan bygges etter at bolig er oppført.

Byggemelding skal inneholde og gjøre rede for:
- Snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende (oppmålt) og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, uteplass, forstøtningsmurer, gjerder, terrengbehandling med tilpasninger mot naboeiendommene, framtidig plantefelt og boder samt siktlinjer ved utkjørsel fra eiendom.
- Fasadetegninger og snitt som viser høyder og tilpasninger til terreng og tilstøtende bygg. Tegninger over type levegg som tillates oppført innenfor delfeltet.
- Redegjørelse for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.
- Søknad om tillatelse skal vise full utbygging, også dersom første byggetrinn ikke omfatter full utbygging.

§ 2.01 Holdbarhet i forhold til vind og slagregn

Planlagte boliger skal prosjekteres for værhardt klima. Det skal gjøres rede for løsninger og materialers holdbarhet overfor kraftig vind og slagregn.

§ 2.02 Utomhusplan/ Grøntplan

Det skal utarbeides overordnet utomhusplan/ grøntplan for planområdet som viser opparbeidelse av regulerte friområder, felles lekeplasser og felles annet uteoppholdsareal, med plan for skjøtsel av disse. Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndige, og skal være i egnet målestokk. 'Registrering av eksisterende trær/ skog/ kratt/ steingard' datert 08.10.2015, skal legges til grunn ved utarbeidelse av utomhusplanen. Det skal legges opp til beplanting med stedsegnede trær og vegetasjon med veksling i farger og bladverk for å bidra til å skape identitet, mangfold og orientering i området. Planen skal godkjennes av Sola kommune.

§ 2.03 Formingsveileder

Det skal utarbeides formingsveileder for planområdet som sikrer et helhetlig uttrykk for bebyggelsen. Formingsveileder skal utarbeides av fagkyndige. Formingsveileder skal godkjennes av Sola kommune.

§ 2.04 Tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trafikkanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland, og som er godkjent av vegmyndigheten (Kommunalteknikk/ Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Prosjektering av veg, vann og avløp og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

§ 2.05 Planer for massehåndtering

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av tomter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av dumpemasser og matjordressurser. Dumpemasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering.

Matjord i de enkelte delfelt og uteområder skal fjernes før anleggsstart i områdene, og skal sikres forsvarlig gjenbruk til jordbruksformål, primært i nærområdet. Før fjerning påbegynnes må testes for potetcystenematode (potetål), og resultater må sendes kommune og Mattilsynet før flytting**.**

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

§ 2.06 Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet og tilfredsstille krav i gjeldende forskrift.

§ 2.07 Overvann

Overflatevann skal håndteres i henhold til godkjent kommunalteknisk plan.

Det tillates ikke å lede mer vann inn på kommunes overvannsnett enn det som er tilfellet før planvedtak. Tekniske planer skal redegjøre for flomveier for 200 års flom, og det skal redegjøres for hvordan overvann fra planområdet håndteres før utslipp til kommunalt overvannsanlegg. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved dimensjonering skal det dimensjoneres i henhold til kommunal standard for 20 års flom, og IVF-nedbørskurver 44580 Stavanger – Madla (1983-2009) benyttes. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, hvor det legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses til kun å omfatte innkjørsel/adkomst. Terrasser skal bygges på drenerende underlag som terrasser av tre eller med drenerende hellebelegg.

§ 2.08 Energi

Det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme i området eller annen klimaneutral oppvarming, i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

§ 2.09 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2016, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Ved boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal samlet støybidrag fra planområdet ikke overskride grenseverdiene i disse retningslinjene..
Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

§ 3.00 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.01 Kapasitet og trafikksikkerhet på og ved rv. 509 Tanangervegen

Det kan ikke bygges mer enn totalt 500 boliger innenfor planområdet for plan 0393 før det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafikksikkerhet på og ved RV 509 Tanangervegen.

§ 3.02 Tekniske planer

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer og utomhusplan for området. Det skal foreligge løsninger for vann og avløp og fordrøyning av overvann. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Sola kommune.
I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, 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.

§ 3.03 Skolekapasitet

Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området før boliger tas i bruk.

§ 3.04 Støyforhold

Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før boliger tas i bruk.

§ 3.05 Krav til samtidig opparbeidelse

a. Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, lekeplasser og friområder opparbeides.
b. Bilveger, gang-/sykkelveger, bil- og sykkelparkering, friområder, felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillelsestidspunktet tillates forskjøvet, men de skal senest være ferdigstilt før tilhørende og tilgrensende bebyggelse tas i bruk.
c. Bestemmelsene §.5.7 til og med § 5.9, §6.2 og §6.5 angir tilhørighet.
d. Kvartalslekeplassen o_BLK8 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsetting av nye boliger innenfor planområdet. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillelsestidspunktet tillates forskjøvet, men lekeplassen skal senest være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk. Kvartalslekeplass o_BLK8 kan betjene inntil 140 boliger innenfor planområdet.
e. Kvartalslekeplassen o_BLK9 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn totalt 140 boliger innenfor planområdet. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillelsestidspunktet tillates forskjøvet, men lekeplassen skal senest være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk. Før opparbeidelse av kvartalslekeplass o_BLK9 må adkomst for Jåsundveien 73 og 71C legges om i henhold til §9.01.
f. Lekeplassnormen for Sola kommune skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen med tanke på avstand og tilgang til lekeareal.
g. Felles veg f_SV2, inkludert regulert vegstenging, skal være opparbeidet før bebyggelse i BKS37 tas i bruk.
h. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være etablert i hvert enkelt delfelt før boliger tas i bruk.
i. Renovasjonsanlegg o_BRE1, o_BRE2, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før

igangsetting av nye boliger innenfor planområdet. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillelsestidspunktet tillates forskjøvet, men renovasjonsanleggene må senest være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk. Renovasjonsanlegg o_BRE1, o_BRE2, kan betjene inntil 160 boliger innenfor planområdet. Renovasjonsanlegg o_BRE3 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsetting av over 160 nye boliger innenfor planområdet.

j. Tilgjengelige boliger i felt BKS34 og BKS37 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsetting av nye boliger innenfor hver enkelt delfelt.

§ 3.06 Turvegforbindelser

Før utbygging starter, og i hele byggeperioden, skal det være åpen, offentlig gangforbindelse langs strandsonen gjennom planområdet for plan 0393 Jåsund.

Turvei langs sjøen i o_GF2 skal være ferdigstilt før nye boliger kan tas i bruk. Ved utforming av turveien skal det sikres at turvegen ikke hindrer den naturlige vanntilførselen til våtmarksområdet innenfor H560 – bevaring naturmiljø.

Når boliger i et delfelt tas i bruk skal det være adkomst til turveg langs sjøen via opparbeidet friområde.

Gjennomgående turvei som forbinder øvre del av o_GF1 med turvei i o_GF2 skal opparbeides eller sikres opparbeidet i tråd med overordnet plan 0393 Jåsund før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet. Turveien skal opparbeides med universell utforming, maks stigning 1:15. Dersom opparbeidelsen av den gjennomgående turveien er tilfredsstillende sikret, kan tidspunkt for faktisk opparbeidelse tillates forskjøvet frem til bolig i friområdet på gnr1 bnr 42 fjernes (jfr. §3.08) eller frem til det søkes om igangsettingstillatelse på byggeområder i Stokkavikfeltet som grenser til o_GF1, dersom dette skjer først i tid.

§ 3.07 Grunnforhold

Ved søknad om tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det dokumenteres at løsninger og detaljprosjektering er tilpasset grunnforholdene, beskrevet i grunnundersøkelser, grunnforhold og fundamentering fra Multiconsult. Dette omfatter i tillegg til fundamentering tiltak i forbindelse med gravearbeider og eventuelle stabiliserende tiltak.

Før oppstart skal det i tillegg være gjennomført nødvendige miljøtekniske undersøkelser. Dersom miljøtekniske undersøkelser påviser behov for tiltaksplan skal det også foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2 før det iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen.

§ 3.08 Bygg som forutsettes revet

Bygg som er forutsatt revet i o_GF2 og f_BLK2 skal være revet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet. Fjerning av bolig på gnr 1 bnr 42 (jf. overordnet plan 0393 Jåsund) skal være gjennomført eller sikret gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

Deler av bygg som er forutsatt revet i f_SV1 skal være revet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor BKS34.

§3.09 Krav til bruk av kraner

Skal det innenfor planområdet brukes tårnkran skal dette registreres og forelegges

Luftfartstilsynet som vil gi veiledning til hvordan eventuell merking skal gjennomføres. Bruk av mobilkraner innenfor hele planområdet tillates uten registrering.

4.00 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.01 Utforming og estetikk.

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

Ny bebyggelse skal innpasses eksisterende terreng. Hvor det er nødvendig skal terrengsprang opptas av bygg, med sokkeletasjer. Ferdig opparbeidet terreng rundt bygg skal utføres med naturlige overganger til naboeiendom. Bruk av forstøtningsmurer skal begrenses til mindre tilpasninger.

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Tekniske elementer skal plasseres skjermet på bakken eller integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger. De tillates plassert på bakken utenfor omriss planlagt bebyggelse og byggegrense.

Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Forstøtningsmurer i forlengelse av boliger kan bygges i stedstøpt betong. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller i stedstøpt betong.

§ 4.02 Bebyggelse.

Bebyggelsen skal plasseres slik det framgår av plankartet, innenfor regulert omriss av planlagt bebyggelse eller innenfor angitte byggegrenser. Der bestemmelsene for hvert enkelt delfelt tillater dette kan deler av bygningenes fasade overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse/byggegrense. Ved bygging av lavenergibolig, passivhus tillates i tillegg yttervegg å overskride grense for planlagt bebyggelse med opp til 0,2 meter. 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.

Sykkelparkering tillates plassert utenfor omriss planlagt bebyggelse/byggegrense. Det tillates å bygge skjermvegger og tak over sykkelparkeringen. Sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA. For feltene BKS34 og BKS37 gjelder egne bestemmelser for sykkelboder.

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan vist med kote C+ på plankartet. Høydeplassering kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse, hvor planbestemmelsene ikke setter begrensninger. Justering av høydeplassering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområder/felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

Det skal være samme takform og takvinkel for boliger, garasjer/carporter og boder i samme rekke. Boliger, garasjer/carporter og boder skal males i overenstemmelse med fargeoppsett angitt i formingsveileder (§ 2.04).

Hagestuer og innglassing av terrasser og altaner betraktes som en del av bygningen og skal avklares i forbindelse med byggesøknad. Ved søknad for tiltak etter ferdigstilling av bygg må det utarbeides komplett byggesøknad, omfattende alle boenheter i byggefeltet.

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. Levegger/hekk mot tilgrensende boligeiendom tillates plassert i nabogrense.

Grense mellom hage og friområde må etableres med lavt steingjerde/rekke og/eller beplantning før det gis brukstillatelse for boligene. Det tillates ikke gjerde i grense mellom hage og friområde eller felles grøntareal der ikke nærmere er angitt.

Tekniske anlegg kan plasseres i friområder, skal tilpasses omliggende bebyggelse, og skal ha svart papp eller liknende taktekkingsmateriale.

Areal for kjeller uten rom for varig opphold inngår ikke maksimalt BRA som er angitt for hvert enkelt delfelt.
Fast belegg skal begrenses til innkjørsel og inngangsparti.

Totalt i planen skal 25% av leilighetene i boligblokkene være over 80 kvadratmeter med mulighet for 3 eller flere soverom. Dette gjelder BBB16, BBB17, BBB20, BBB21, BBB24, BBB25, BBB28, BBB29, BBB30, BBB31 og BBB32.

§ 4.03 Avfallshåndtering

Innenfor planområdet skal det etableres nedgravde fellesanlegg for avfallshåndtering.

§ 4.04 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt og/eller i regulerte fellesanlegg. For boliger med parkering på egen tomt tillates det etablert en overdekket parkeringsplass og i tillegg en oppstillingsplass per bolig. For boliger med parkering i felles anlegg tillates det etablert en parkeringsplass per bolig og i tillegg 0,5 gjesteparkeringsplass per bolig.

Minst 5% av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Minst 5% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal ha ladepunkt for elbil.

Felles parkering på terreng skal opparbeides/skjermes med innslag av trær og busker, uten at nødvendig frisikt blir skadelidende.

Alle boliger skal ha tilgang til overdekket sykkelparkering på egen tomt eller i felles anlegg. Ved sykkelparkering på egen tomt skal det sikres plass til fire sykkelparkeringsplasser for hver bolig. Ved sykkelparkering i felles anlegg skal det sikres plass til to sykkelparkeringsplasser for hver bolig. Sykkelparkering skal etableres i tilknytning til inngangsparti, og være opparbeidet før bolig tas i bruk. Fellesanlegg skal være innelåst, men det skal sikres en andel gjesteparkering som ikke er innelåst. Ved alle sykkelparkeringsanlegg (felles eller på egen tomt) skal det legges til rette for strømuttak for lading av elsykler.

§ 4.05 Boder

Alle boliger skal ha sportsbod på minimum areal oppgitt i gjeldende teknisk forskrift. I tillegg til sportsbod tillates oppført egen bod i hagen / på altan. Maksimum størrelse på bod i hage/altan fremgår av bestemmelsene for hvert enkelt felt.

§ 4.05 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal

Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold, minst

50% sol ved vårjevndøgn 21 mars kl 15.00, og kl 18.00 ved sommersolverv.

I overordnet grøntstruktur skal det legges til rette for og opparbeides anlegg for lek og aktivitet således at kommuneplanens krav for kvartalslek og ballplasser ivaretas.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

§ 4.06 Universell utforming

Innenfor planområdet skal kollektivstoppesteder, gangarealer, lekearealer og grøntdrag tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

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 50 prosent av alle småhus skal utformes som tilgjengelige boliger. Det framgår av reguleringsbestemmelsene for hvert byggeområde/felt hvilke boliger dette gjelder.

§ 4.07 Uteoppholdsareal

Alle boliger skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal på terreng innenfor planområdet, minimum 30m2 MFUA.

Som uteoppholdsareal regnes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, som felles hagearealer, grøntarealer, lekeplasser og gatetun.

Hver bolig skal ha uteplass med minst 50% sol ved vårjevndøgn, 21 mars kl 15.00, og kl 18.00 ved sommersolverv. For leiligheter skal altan /terrasse være minimum 7 m2. For feltene BKS34 og BKS37 gjelder utearealer slik de framkommer av plankart og bestemmelser i § 5.5.02.

§ 4.08 Steingjerder

Eksisterende steingjerder i friarealer skal opprettholdes der disse ikke representerer fare for allmennheten eller er i konflikt med tekniske anlegg eller frisiktsoner. Steingjerder skal sikres forsvarlig under anleggsperioden. I byggeområder skal stein fra steingjerder som fjernes søkes gjenanvendt i nye steinmurer og forstøtningsmurer.

§ 4.09 Tiltak i og ved sjø

Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

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

§ 5.1 Område K5, Delfeltene BFS1- BKS15

5.1.01 Delfelt BFS1 eneboliger to etasjer

- BFS1 inneholder 5 eneboliger. Maksimalt tillatt BRA for hver bolig er 240m2. Hver enebolig tillates å inneholde en boenhet.

Laveste gulv med avløp kan ikke ligge lavere enn C+ angitt på plankart. Alle boliger i BFS1 skal utføres som tilgjengelige boliger.

1.etasje kan utvides mot nordvest innenfor omrissplanlagt bebyggelse, som vist på plankart. Tak skal være flatt tak, pulttak eller saltak. Tak på utvidelse (en etasje) tillates nyttet til takterrasse.

Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 7,0 meter. Ved saltak skal møne være i lengderetning. Maks mønehøyder 7,3 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Yttervegg i tomtegrense skal bygges med brannklasse.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der en skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse og den andre i forlengelse av denne.

Sportsbod skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 5 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.1.02 Delfelt BKS2, BKS3 og BKS 4 rekkehus, to etasjer

- BKS 2 inneholder 8 rekkehus fordelt i to rekker. Maks BRA for BKS2 er 1420m2.
- BKS 3 inneholder 7 rekkehus fordelt i to rekker. Maks BRA for BKS3 er 1230m2.
- BKS 4 inneholder 6 rekkehus fordelt i to rekker. Maksimalt tillatt BRA for BKS4 er 1100m2.

Laveste golv med avløp kan ikke ligge lavere end C+ angitt på plankart. Alle boliger i BKS2, BKS3 og BKS4 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Husene skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. På vestside tillates inntil 50% av fasadebredde å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest/vest økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der en skal plasseres i åpen carport merket G på plankartet. Tak på carport skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst/øst.

Sportsbod skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.1.03 Delfelt BFS5 eneboliger to etasjer

- BFS 5 inneholder 3 eneboliger. Maksimalt tillatt BRA for hver enebolig 270m2. Hver enebolig tillates å inneholde en boenhet.

Laveste golv med avløp kan ikke ligge lavere end C+ angitt på plankart. Alle boliger i BKS5 skal utføres som tilgjengelige boliger.

1.etasje kan utvides mot vest innenfor omrissplanlagt bebyggelse, som vist på plankart. Tak skal være saltak.

Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Møne skal være i lengderetning. Maks mønehøyder 7,3

meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Yttervegg i tomtegrense skal bygges med brannklasse.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der en skal plasseres i carport /garasje merket G på plankartet. Tak skal korrespondere med tak på enebolig. Maks gesimshøyde 3,0 meter, maks mønehøyde 4,0 meter. Adkomst/portåpning skal ligge mot vest som vist på plankart.

Sportsbod skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 5 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.1.04 Delfelt BKS6, BKS7 og BKS8 rekkehus, to etasjer

- BKS 6: Det tillates oppført mellom 3 og 4 rekkehus. Maksimalt tillatt BRA for BKS6 er 380m2.
- BKS 7: Det tillates oppført mellom 3 og 4 rekkehus. Maksimalt tillatt BRA for BKS7 er 380m2.
- BKS 8: Det tillates oppført mellom 3 og 4 rekkehus. Maksimalt tillatt BRA for BKS8 er 380m2.

Minimumsbredde rekkehus 4,0 meter senter-senter vegg Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot vest/nordvest økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i fellesparkering f_SPP1 og f_SPP2.

Sportsbod skal plasseres i på inngangsside (øst/sørøst). I tillegg tillates hagebod på maks 3 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot vest.

5.1.05 Delfelt BBB9 firemannsboliger, to etasjer

- BBB9 inneholder to firemannsboliger, vegg i vegg, hver med 4 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB9 er 600m2.
  4 boliger i BBB10 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altan tillates å overskride byggegrense med inntil 3 meter på husenes nordvestfasade. Trapper og eventuell framtidig heis tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse mot sørøst.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 6,4 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot nordvest økes til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i fellesparkering f_SPP3-2.

Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkering på f_SPP3-2 som vist på plankart. I tillegg tillates hagebod på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot vest.

5.1.06 Delfelt BKS10, BKS11 og BKS12 rekkehus, to etasjer og sokkel

- BKS 10 inneholder 4 rekkehus. Maks BRA for BKS10 er 780m2.
- BKS 11 inneholder 3 rekkehus. Maks BRA for BKS11 er 590m2

- BKS 12 inneholder 7 rekkehus. Maks BRA for BKS12 er 1370m2.

Alle boliger i BKS10, BKS11 og BKS12 skal utføres som tilgjengelige boliger, med mulig adkomst fra fellesparkering f_SPP4.

Mot nordøst/nord skal fasaderekken brytes med variasjon av gesimshøyde eller tilbaketrekking av fasadeliv i 2 etasje. Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest/sør økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha 2 parkeringsplasser i sokkeletasjen, hvor en skal ligge innenfor byggegrense og den andre i forlengelse av denne, delvis innenfor byggegrense.

Sportsbod skal plasseres i sokkeletasje. I tillegg tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot sørvest/sør.

5.1.07 Delfelt BKS13, BKS14 og BKS15 rekkehus, 1 1/2 etasjer pluss sokkel

- BKS 13: inneholder 6 rekkehus. Maks BRA for BKS13 er 900m2.
- BKS 14: inneholder 5 rekkehus. Maks BRA for BKS14 er 820m2.
- BKS 15: inneholder 8 rekkehus. Maks BRA for BKS15 er 1240m2

Minimumsbredde rekkehus 5,0 meter senter-senter vegg Tak skal være pulttak eller asymmetrisk saltak.

Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter mot nordøst og 4,2 meter mot sørvest. Ved asymmetrisk saltak er maks takvinkel på takflate mot nordøst 30 grader og maks takvinkel på takflate mot sørvest 65 grader. Det tillates å sette inn kvister i takflate mot sørvest. med maks høyde 2,6 meter (målt fra golv 2. etasje (taketasje) maks bredde 2,6 meter.
Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha 2 parkeringsplasser i sokkeletasjen, hvor en skal ligge innenfor byggegrense og den andre i forlengelse av denne, delvis innenfor byggegrense.

Sportsbod skal plasseres i sokkeletasje. I tillegg tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot sørvest.

§ 5.2 Område K1, Delfeltene BBB16 og BBB17

5.2.01 Delfelt BBB16 fire etasjer

- BBB16 lavblokk med mellom 15 og 18 boenheter, tillates oppdelt i to selvstendige bygg. Det skal sikres minimum 4 meter mellom byggene.

Maks BRA for BBB16 er 1770m2. I tillegg kan hver leilighet ha inntil 30 m2 BRA balkong/terrasse som kan glasses inn med uisolert glass.

Alle boliger i BBB16 skal utføres som tilgjengeligeboliger. Alle leilighetene skal være gjennomgående. Svalgang tillates ikke.

Altaner tillates å overskride byggegrense med inntil 3 meter mot sørvest. Balkonger tillates å overskride byggegrense med inntil 1,5 m på mot nordøst. Det tillates ikke innglassing utenfor byggegrenser mot nordøst.

Takterrasser skal være inntrukket mot nordøst med minimum 1 m fra underliggende fasadeliv.

Trapperom og heis tillates å overskride byggegrenser for øverste etasje.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 10,0 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest heves til 11,0 meter. Maksimalt tillatt gesimshøyde ved fire etg er 13 meter, da skal det være flatt tak. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/ trappetårn kan overskride bygningshøyden inntil 1 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelsen f_PH1 og f_PH2. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest.

5.2.02 Delfelt BBB17 lavblokk, tre etasjer

- BBB17 lavblokk med mellom 12 og 18 boenheter, tillates oppdelt i 3 selvstendige bygg. Samlet maksimalt tillatt BRA for BBB17 er 1650m2.
  Minimum 6 boliger i BBB17 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altaner tillates å overskride byggegrense med inntil 3 meter på husenes sørvestfasade.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 10,0 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest heves til 11,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelsen f_PH1 og f_PH2. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest.

§ 5.3 Område K2, Delfeltene BBB18 – BBB21

5.3.01 Delfelt BBB18 firemannsboliger, to etasjer

- BBB18: Det tillates oppført leilighetsbygg med 4 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB18 er 350m2. Altan og terrasser er ikke inkludert.

Minimum 2 boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altan/terrasse tillates å overskride byggegrense mot sørvest med inntil 2 m. Trapper og eventuell fremtidig heis tillates å overskride byggegrense med 2,8 m. Inngangsparti i 2.etasje tillates å overskridebyggegrense med 0,6 m.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 6.4 m. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 7.5 m. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha 1.5 parkeringsplass på tomten hvorav en i parkeringsanlegg under bygget. Adkomst fra o_SKV1.

Sportsbod og hagebod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg.
Alle leiligheter skal ha privat terrasse eller balkong mot sør eller vest på minimum 7m2 og minimums bredde/lengde på 1,5 m.

Alle leiligheter skal ha vinduer i stue mot sør, øst eller vest, med minimumsstørrelse på 2m2.

Det tillates å anlegge HP-parkering innenfor hensynsone H410. Funksjon og utforming av parkeringsplassen skal ikke hindre atkomst, vedlikeholdsarbeid og reparasjon av ledningen

5.3.02 Delfelt BBB19 firemannsboliger, to etasjer

- BBB19: Det tillates oppført leilighetsbygg med 4 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB19 er 350m2. Altan/terrasser er ikke inkludert.

Minimum 2 boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altan//terrasse tillates å overskride byggegrense mot sør med inntil 2 meter. Trapper og eventuell framtidig heis tillates å overskride byggegrense mot sør med inntil 3,8 meter. Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 6,4 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten hvorav en i parkeringsanlegg under bygget.

Adkomst fra f_SGT6.1.

Sportsbod og hagebod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg.

Alle leiligheter skal ha privat terrasse eller balkong mot sør eller vest på minimum 7m2 og minimum bredde / lengde på 1,5 m.
Alle leiligheter skal ha vinduer i stue mot sør, øst eller vest, med minimumsstørrelse på 2m2.

5.3.03 Delfelt BBB20 og BBB21 fortetting, lavblokker, tre etasjer Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med lavblokk.

- BBB20 lavblokk med mellom 3 og 6 boenheter. Maks BRA for BBB20 er 500m2.
- BBB21 lavblokk med mellom 6 og 9 boenheter. Maks BRA for BBB21 er 850m2.

Minimum 3 boliger i BBB20 og minimum 5 boliger i BBB21 skal utføres som tilgjengelige boliger. Altaner tillates å overskride byggegrense mot sørvest med inntil 3 meter. Trapper og heis tillates å overskride byggegrense mot nordøst med inntil 3 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimalt tillatt høyde for gesims er 9,5 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest heves til 11,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten derav en i parkeringsanlegg under bygget.
Adkomst fra f_SGT5 som vist på plankartet.

Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest.

BBB20: for eksisterende enebolig tillates adkomst fra Jåsundvegen fram til det søkes om å øke antall boenheter innenfor feltet. Samtidig med igangsettingstillatelse innenfor BBB20 skal adkomst for eksisterende enebolig og nye boenheter være fra f_SGT6.2.

BBB20: for eksisterende enebolig tillates det etablert garasje på nordsiden av eneboligen, utenfor regulert omriss, i forbindelse med ny regulert adkomstveg fra nord. Plassering avklares i byggesak. Nødvendig frisikt må ivaretas.

BBB21: for eksisterende enebolig tillates adkomst fra eksisterende vei i nordvest fram til f_SGT6.2 er bygget.

§ 5.4 Område K3, Delfeltene BKS22 – BBB31

5.4.01 Delfelt BKS22 Boligblokk / rekkehus en etasje pluss sokkeletasjer

- BKS22 bebyggelse i form av rekkehus og/eller blokkbebyggelse med mellom 5 og 8 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BKS22 er 1250m2.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 4,3 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Takflaten kan brytes med en utsiktsetasje, denne kan maks utgjøre 30 % av underliggende etasjeareal. Maks gesimshøyde på utsiktsetasje er 6,3 meter.

Hver bolig skal ha maks. 1,5 parkeringsplasser på egen grunn, der minimum en skal plasseres i carport /garasje innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrense. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass

5.4.02 Delfelt BFS23 eneboliger 1 etasje pluss sokkeletasjer

- BFS23 inneholder 4 eneboliger. Maks BRA for hver bolig er 290m2. Hver enebolig tillates å inneholde en boenhet.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 4,3 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Takflaten kan brytes med er utsiktsetasje, denne kan maks utgjøre 30 % av underliggende etasjeareal. Maks gesimshøyde på utsiktsetasje er 6,3 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der minimum en skal plasseres i carport /garasje innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrense. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 5 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.4.03 Delfelt BBB24, BBB25, BBB26, BBB27, BBB28, BBB29, BBB30 og BB31 fortetting, lavblokker, to etasjer

Hvor det er eksisterende hytte/enebolig kan denne tillates revet og erstattet med lavblokk.

- BBB24 lavblokk med mellom 6 og 10 boenheter Maks BRA for BBB24 er 900m2.
- Minimum 5 boliger i BBB24 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB25: lavblokk med mellom 4 og 8 boenheter. Maks BRA for BBB25 er 700m2. Minimum 4 boliger i BBB25 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB26 firemannsbolig med 4 boenheter. Maks BRA for BBB26 er 350m2. Minimum 2 boliger i BBB26 skal utføres som tilgjengelige boliger.

- BBB27: lavblokk/rekkehus med 4 boenheter. Maks BRA for BBB27 er 450m2. Minimum 2 boliger i BBB27 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB28 rekkehus/lavblokk med mellom to og 3 boenheter. Maks BRA for BBB28 er 350m2. Minimum 2 boliger i BBB28 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB29 lavblokk med mellom 7 og 14 boenheter. Maks BRA for BBB29 er 1250m2. Minimum 6 boliger i BBB29 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB30 rekkehus/lavblokk med mellom 2 og 4 boenheter. Maks BRA for BBB30 er 400m2. Minimum 2 boliger i BBB30 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB31 lavblokk med mellom 6 og 8 leiligheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB31 er 800m2. Minimum 6 boliger i BBB31 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altaner tillates å overskride byggegrenser med inntil 3 meter fram til en avstand på 4 meter fra tomtegrense. Trapper og heis tillates å overskride byggegrense med inntil 1 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,4 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot nordvest/sørvest heves til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Parkeringskjeller for BBB25 og BBB29 skal ha adkomst fra o_SKV4. Parkeringskjeller for BBB31 skal ha adkomst fra o_SKV1. Parkeringskjeller for BBB24 og BBB26 kan kobles sammen med parkeringskjeller for BBB25, da skal samlet adkomst være fra o_SKV4.
Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten derav 1 i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse. For BBB27, BBB28 og BBB30 kan det ved bygging av rekkehus tillates individuell parkering med 2 plasser for hver bolig, hvor den ene skal plasseres i carport.
Carport tillates plassert utenfor byggelinje.

Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan.

§ 5.5 Område K4, Delfeltene BBB32 – BBB37

5.5.01 Delfelt BBB32 fortetting, lavblokker, to/tre etasjer

Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med lavblokk.

- BBB32 lavblokk to etasjer med mellom 2 og 4 boenheter. Maks BRA for BBB32 er 350m2. Minimum 2 boliger i BBB32 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altaner tillates å overskride byggegrenser med inntil 3 meter fram til en avstand på 4 meter fra tomtegrense. Trapper og heis tillates å overskride byggegrense med inntil 1 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,4 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot nordvest/sørvest heves til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten derav 1 i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse.

Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på

maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan.

5.5.02 Delfelt BKS34 og BKS37 fortetting, småhus

Eksisterende eiendommer tillates fortettet med nye småhus.

- BKS34 ene- eller tomannsboliger med totalt 6 boenheter.
- BKS37 ene- eller tomannsboliger etasjer med totalt 4 boenheter.

Det er ikke krav om felles byggesøknad for hvert felt. Boliger kan oppføres separat.

Topp gulv skal ligge maks 0,5 m over eksisterende terrengnivå. I tillegg gjelder maks topp gulv angitt i plankart.

Bebyggelse skal ha malt trekledning. Taknedløp, vinduskarmer og andre detaljer skal ha farge som ikke gir stor kontrastvirkning mot ytterveggens farge.

Tak skal være saltak. Takutstikk tillates å overskride byggegrenser og med inntil 0,5 meter, men takutstikk skal ikke gå utover formålsgrenser. Tak skal ha mørk farge og det tillates ikke papp som takmateriale. Det tillates solceller, solfangere og lignende når disse ligger flatt på taket og ikke øker lokal takhøyde med mer enn 200 mm.

Maksimalt tillatt høyder for bolighus er 5,5 m gesims og 7,5 m møne målt fra topp gulv angitt i tabellen nedenfor, og hvis ikke annet er oppgitt i tabellen.

Hver bolig skal ha 1 parkeringsplass på egen tomt og alle tomter må opparbeides slik at det muliggjøres for bare 1 parkeringsplass per tomt. Gjesteparkeringsplasser er felles for BKS34 og BKS37 innenfor f_SPP7 og f_SPP8.

Det tillates oppført 1 carport og 1 utvendig bod pr. bolig (hagebod, sportsbod eller sykkelbod) utenfor byggegrenser. Boder og deler av carporter som vil ligge utenfor byggegrenser, kan ha inntil 8 m^2 BRA og skal ligge minimum 0,5 m fra tilgrensende felles trafikkareal og minimum 1 m fra offentlige trafikkareal. Boder skal ha samme fasadematerialer, taktekking og farger som bolig.

Maksimalt tillatt høyde for gesims på carport og bod 2,5 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen. Maksimalt tillatt høyde for møne på carport og bod er 3,5 fra ferdig planert terreng rundt bygningen. Flatt tak tillates.

Alle boliger skal privat uteoppholdsareal på terreng på minimum 70 m^2.

Hus	Tomteutnyttelse (maks BYA)	Krav til utforming
1	120 m^2	• Maks topp gulv + 18,5 moh
2	140 m^2	• Maks møne +25,2 moh • Takoppbygg tillates på inntil 1/3 del av takflatens lengderetning dersom gesimshøyde ikke overstiger c+21,5 • Maks topp gulv +17,7 ved riving av eksisterende bygg • Tilgjengelig bolig
3	150m^2	
4	140 m^2	
5	140 m^2	• Tilgjengelig bolig
6	180 m^2	• Maks møne +20,5 moh.

		• Takoppbygg tillates på inntil 1/3 del av takflatens lengderetning dersom gesimshøyde ikke overstiger c+17,6 • Maks topp gulv +13,0 moh ved riving av eksisterende bygg • Tilgjengelig bolig
7	140 m^2	• Maks møne +19,3. • Maks gesims 17,7 moh. • Øverste etasje inntrukket min 4 m fra byggegrense mot vest. Det gjelder også innglassing, tak, levegger o.l. Det tillates terrasse med transparent rekkverk. • Det tillates sokkeletasje.
8	160 m^2	• Maks møne +20,5 moh. Maks gesims +17,2 moh. • Takoppbygg på inntil 1/3 del av takflatens lengderetning
9	120 m^2	
10	120 m^2	

5.5.03 Delfelt BFS33 og BFS36 enebolig, 2 etasje pluss sokkeletasje

- BFS33 Enebolig med sekunderleilighet. Maksimalt tillatt BRA for BFS33 er 330m2. Hovedbolig skal utføres som tilgjengelig bolig.
- BFS36 enebolig med sekunderleilighet. Maksimalt tillatt BRA for BFS36 er 330m2

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Det skal etableres to parkeringsplasser på egen grunn, der minimum to skal plasseres i carport /garasje. Ved etablering av sekundærleilighet skal det etableres en ekstra P plass. Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrense. I tillegg til sportsbod tillates plassert hagebod på maks 5 m2 i forbindelse med terrasse/uteplass.

§ 5.6 Energianlegg

o_BE inneholder ny trafo/nettstasjon, med adkomst fra f_SGG5.

Trafo/nettstasjon skal bygges inn i terreng og ha vegger som forblendes med lødd naturstein.

§ 5.7 Renovasjonsanlegg

Det skal være nedgravd renovasjonsanlegg for alle boligene i feltene. o_BRE1, o_BRE2, o_BRE3 er felles for alle boliger i planen.

§ 5.8 Lekeplass

Lekeplass f_BLK1 skal være felles sandlekeplass for alle boligene felt BFS1, BKS22 og BKS23. Overvann fra f_BLK1 skal fordrøyes lokalt og ledes mot våtmarksområdet ved H560 i o_G2.

Lekeplass f_BLK2 skal være felles sandlekeplass for alle boligene felt BKS2 til og med og BFS5.

Lekeplass f_BLK3 og f_BLK4, skal være felles sandlekeplass for alle boligene fra felt BKS6 til og med og BKS15.

Lekeplass f_BLK5 skal være felles sandlekeplass for alle boligene fra felt BBB16, BBB17, BBB 30 og BBB31.

Lekeplass f_BLK6 skal være felles sandlekeplass for alle boligene fra felt BBKS24 til og med BBB29

Lekeplass f_BLK 7 være felles sandlekeplass for alle boligene på felt BBB18, BBB19, BBB32, BFS33, BKS34, BFS36 og BKS37.

For nye boliger innenfor felt BBB20 og BBB21 skal det etableres en felles lekeplass på minimum 150m2 innenfor de nevnte felt. Lekeplassen skal etableres når første felt bygges ut.

Kvartalslekeplassen skal opparbeides i overenstemmelse med overordnet grøntplan. o_BLK8 og o_BLK9 er kvartalslekeplass for alle boliger i planområdet.

Alle lekeplasser skal opparbeides i henhold til norm fra Sola kommune. Grøntplaner for lekeplasser skal godkjennes av Sola kommune før opparbeidelse.

§ 5.9 Annet uteoppholdsareal

Områdene regulert til f_BAU skal være felles uteoppholdsareal for områdene. Områdene skal opparbeides som grøntarealer etter overordnet grøntplan.
f_BAU1 – f_BAU4 skal opparbeides som felles uteoppholdsområde for BFS1 til og med BKS15. Overvann fra f_BAU1 skal fordrøyes lokalt og ledes mot våtmarksområdet ved H560 i o_G2.

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

§ 6.01 Kjøreveg

Kjørevegene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. kommunalteknisk norm.

Veier o_SKV1, o_SKV2.1, o_SKV2.2, o_SKV3 og o_SKV4 skal være offentlig vegareal.

Gatene skal opparbeides sammen med tilstøtende ny bebyggelse.

Vei f_SKV5 er midlertidig avkjørsel fra Jåsundveien (bussveien) til eiendommene Jåsundveien nr 75 til og med Jåsundveien 93. Avkjørselen skal opparbeides før kvartalslekeplass o_BLK9 tas i bruk. Midlertidig avkjørsel kan nyttes fram til adkomstveier fra Stokkevik er etablert.

Gangfelt i vei o_SKV1 ved kryssing med f_ SGT1 og f_SGG5 skal opparbeides som opphøyet gangfelt hvor ramper markeres med kontrasterende farge.

Regulert kotehøyde på vei f_SV2 kan justeres med +/- 0,3 m i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer.

§ 6.02. Gatetun

Arealene merket SGT er regulert til gatetun. Disse arealene skal opparbeides etter egne planer med variert dekke i form av asfalt, betongstein eller lignende. Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge opparbeidelsesplan for tilhørende tun.

Gatetun f_SGT1-1 er felles gatetun for boligene BFS1, BKS22 og BFS23 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT1-2 er felles gatetun for boligene BFS23 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT2 og f_SGT3 er felles gatetun for boligene BKS2 til og med BFS5 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT4 og f_SGT5 er felles gatetun for boligene BKS6 til og med BKS15 og skal opparbeides med varierende bredde i henhold til plankart.

Gatetun f_SGT6-1 er felles gatetun for boligene BBB19 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT6-2 er felles gatetun for boligene BBB20, BBB21 og BKS37 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT7 er felles gatetun for boligene BKS34, og BKS37 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Alle gatetun skal opparbeides med miljøprofil og fartsdempende tiltak. Gatetun skal være utformet for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle trafikanter, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

I gatetun f_SGT5 tillates det benker og lekeapparater. Møblering må ikke være til hinder for kjøreareal som er nødvendig ved behov for innkjøring til eiendommen.

§ 6.03 Gang og sykkelveg.

Områdene regulert til o_SGS1 og o_SGS2 skal være offentlige gang- og sykkelveg som skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Jæren.

§ 6.04 Fortau

Fortau innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. Vegnorm for Jæren.
o_SF1 og o_SF2 skal være offentlig fortau.

§ 6.05 Gangveg.

Gangveien f_SGG1, f_SGG2, f_SGG3, f_SGG4 og f_SGG5, er felles gangvei for boligene BKS6 til og med BKS15. f_SGG4 forbinder SGT4 og f_SGG5 og utføres delvis med trapp.

Gangveien f_SGG6 er felles gangvei for boligene BKS23 til og med BBB26.

Gangveien f_SGG7 er felles gangvei for boligene BBB16 og BBB17.

Gangveien f_SGG8 er felles gangvei for boligene BKS34 og BKS37. Gangveien tillates å unngås ved etablering eventuell lekeplass med gjennomgang fra f_SGT7 til o_GF3.

Gangveien f_SGG9 er felles gangvei for boligene BBB20, BBB21 og BKS37.

§ 6.06 Annen veggrunn – grøntanlegg

Annen veggrunn offentlig:

- Område regulert o_SVG er offentlig og skal opparbeides med beplantning.

Annen veggrunn felles:

- Område regulert f_SVG1 til og med SVG3 tilhører bebyggelsen BKS6 til og med BKS15 og skal opparbeides med beplantning.
- Område regulert f_SVG4 og f_SVG5 tilhører bebyggelsen BBB16 og BBB17 og skal opparbeides med beplantning.

§ 6.07 Parkeringsplasser på grunnen

Parkeringsarealene f_SPP1, f_SPP2 og f_SPP3-1 skal være felles parkering for BKS6, BKS7 og BKS8, og gjesteplasser for boligene BKS6 til og med BBB9. Parkeringsplass f_SPP3-2 forbeholdes for boligene i BBB9 og skal etableres med boder. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak over parkering skal oppføres samlet.

f_SPP4 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene fra BKS2 til og med BKS15.

f_SPP5 og f_SPP6 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene BBB16 og BBB17

§ 6.08 Parkeringshus/-anlegg

f_SPH1, med adkomst fra f_SPP5, skal inneholde én plass for hver bolig i felt BBB16 samt boder og sykkelparkering

f_SPH2, med adkomst fra f_SPP6, skal inneholde én plass for hver bolig i felt BBB17, samt boder og sykkelparkering tillates bygget som et samlet anlegg eller 3 separate anlegg.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Synlig veggflate på parkeringsanlegg skal tilpasses uteanlegg, forblendes med naturstein og beplantning hvor det er mulig og/eller med espalier eller lignende. Det skal utarbeides teknisk plan for anlegget som omfatter planering/utgraving, murer, innkjørsler, trapperom, rømningsvei og eventuelle tiltak mot flom.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.01 Friområde

Friområdene o_GF1, o_GF2 og o_GF3 skal være offentlige friarealer og opparbeides sammen med tilstøtende boligfelt. Innenfor friområdene skal det etableres naturlige gangforbindelser fram til regulerte gater og gangstier i planområdet.

Det skal gå turveg gjennom o_GF2. Turvegen skal ha en bredde på 3 meter med toppdekke av steinstøv. Ved utforming av turvegen skal det sikres at turvegen ikke hindrer den naturlige vanntilførselen til våtmarksområdet innenfor H560 – bevaring naturmiljø. Flomveger for overvann fra planområdet skal også sikres.

For eksisterende naust i hensynsone H570 tillates begrenset kjøring via opparbeidede og eksisterende stier.

Områdene skal opparbeides etter overordnet grøntplan som skal godkjennes av Sola kommune.

§ 8 HENSYNSSONE

§ 8.01 Frisiktsone

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende

veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 8.02 Bevaring naturmiljø

I regulert friområde o_GF2 skal våtmarksarealer H560_ bevares. Det tillates ikke tiltak utover rydding av vegetasjon og sikring av steingarder. Det skal sikres tilførsel av fordrøyd overvann fra planområdet for å bevare våtmarka.

§ 8.03 Bevaring kulturområde Naustmiljø

I regulert friområde o_GF2 skal eksisterende naust, naustufter og båtstøer i sjø og på land bevares. Arbeider ut over vedlikehold av naust, naustufter og steinsettinger i sjø og på land, tillates ikke innenfor hensynssone H570 på plankart.

§ 8.04 Krav vedrørende infrastruktur

Innenfor bestemmelsesområde H410 vist på plankart, tillates ikke oppført konstruksjoner, anlegg, fyllinger eller foretas graving uten godkjenning av IVAR.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDE

§ 9.01 Midlertidig adkomstveier #1, #2 og f_KV5

#1 er midlertidig adkomst til bolig Jåsundveien 73

#2 er midlertidig adkomst til bolig Jåsundveien 71C

f_SKV5 er midlertidig adkomstvei til boligene Jåsundvegen 75 til og med 95.

Eksisterende adkomstveier kan nyttes fram til etablering av kvartalslekeplass på o_BLK9.

#1 og #2 etableres som midlertidig adkomst for de to boligene, Jåsundvegen 71c og jåsundvegen 73, med midlertidig oppgruset vei via regulert trase for o_SKV2.1 og SKV2.2 og videre over grøntområdet o_GF1 som angitt på plankartet. De to boligene kan nytte midlertidig adkomstvei gjennom grøntdrag fram til fremtidige regulert adkomstvei via Stokkevik-feltet er etablert. Fremtidig tilbakeføring av areal for midlertidig gruset vei til grøntområde o_GF1 må imidlertid være sikret før eksisterende adkomstvei til boligene fjernes.

f_SKV5 opparbeides som midlertidig adkomst til boligene Jåsundvegen 75 til og med 95 med midlertidig gruset vei.

Ved planlegging av Stokkavika må nye adkomstveier innarbeides i denne plan og de midlertidige adkomstveiene #1 og #2 i plan 0550 må være sikret fjernet og opparbeidet som grøntområde før eksisterende adkomstvei til boligene fjernes.

§ 9.02 Flomvei #3

#3 er flomvei fra o_SKV3 til f_SGT5 innenfor bestemmelsesområdet skal tomten arronderes så evt. flomvann vil følge trasseen. Innenfor bestemmelsesområdet må ikke sett opp bygg eller hinder som medfører at flomtraseen brytes.

Dokument til reguleringsplaner.

Det er noen reguleringsplaner som er digitalisert mangelfullt, og noen reguleringsplaner er digitalisert etter opparbeidet situasjon.

Der det ligger ved en pdf av vedtatt plan må denne sjekkes opp mot det digitale plankartet. Er det noen spørsmål til dette kan dere kontakte oss i Sola kommune.

Send mail til: geodata@sola.kommune.no

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.04.2026 08:49

Eiendom 1124-1/128

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	23.04.1987	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	636 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1	Beregnet areal	636,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	128	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Jåsundvegen 69	4058 Tananger	Jåsund	Tananger	Tananger

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.04.1987	Kart- og delingsforretning	1124-1/18	Avgiver	-636
		1124-1/128	Mottaker	636
		1124-1/48	Avgiver	0
		1124-1/128	Mottaker	0
08.04.2021	Oppmålingsforretning	1124-1/345	Berørt	0
		1124-1/150	Berørt	0
		1124-1/454	Berørt	0
		1124-1/130	Berørt	0
		1124-1/12	Avgiver	-769,6
		1124-1/142	Berørt	0
		1124-1/468	Berørt	0
		1124-1/186	Berørt	0
		1124-1/147	Berørt	0
		1124-1/243	Berørt	0
		1124-1/460	Berørt	0
		1124-1/461	Berørt	0
		1124-1/488	Berørt	0
		1124-1/462	Berørt	0
		1124-1/146	Berørt	0
		1124-1/505	Mottaker	4112,2
		1124-1/12	Avgiver	-4112,2
		1124-1/504	Berørt	0
		1124-1/143	Berørt	0
		1124-1/104	Berørt	0
		1124-1/114	Berørt	0
		1124-1/244	Berørt	0
		1124-1/453	Berørt	0
		1124-1/473	Berørt	0
		1124-1/441	Berørt	0
		1124-1/459	Berørt	0
		1124-1/442	Berørt	0
		1124-1/123	Berørt	0
		1124-1/166	Berørt	0
		1124-1/440	Berørt	0
		1124-1/502	Mottaker	769,6
		1124-1/48	Berørt	0
		1124-1/158	Berørt	0
		1124-1/128	Berørt	0
		1124-1/87	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1124-1/490	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	12240325			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	30.12.1988	Areal, bolig (bruk/brutto)	296/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	30.06.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	296/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	296	8	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	110/0	0/0	110/0
H02	Hovedetasje	0	82/0	0/0	82/0
U01	Underetasje	0	104/0	0/0	104/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	18434091			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	23.04.2001	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.11.2001	Areal, annet (bruk/brutto)	29/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	29/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

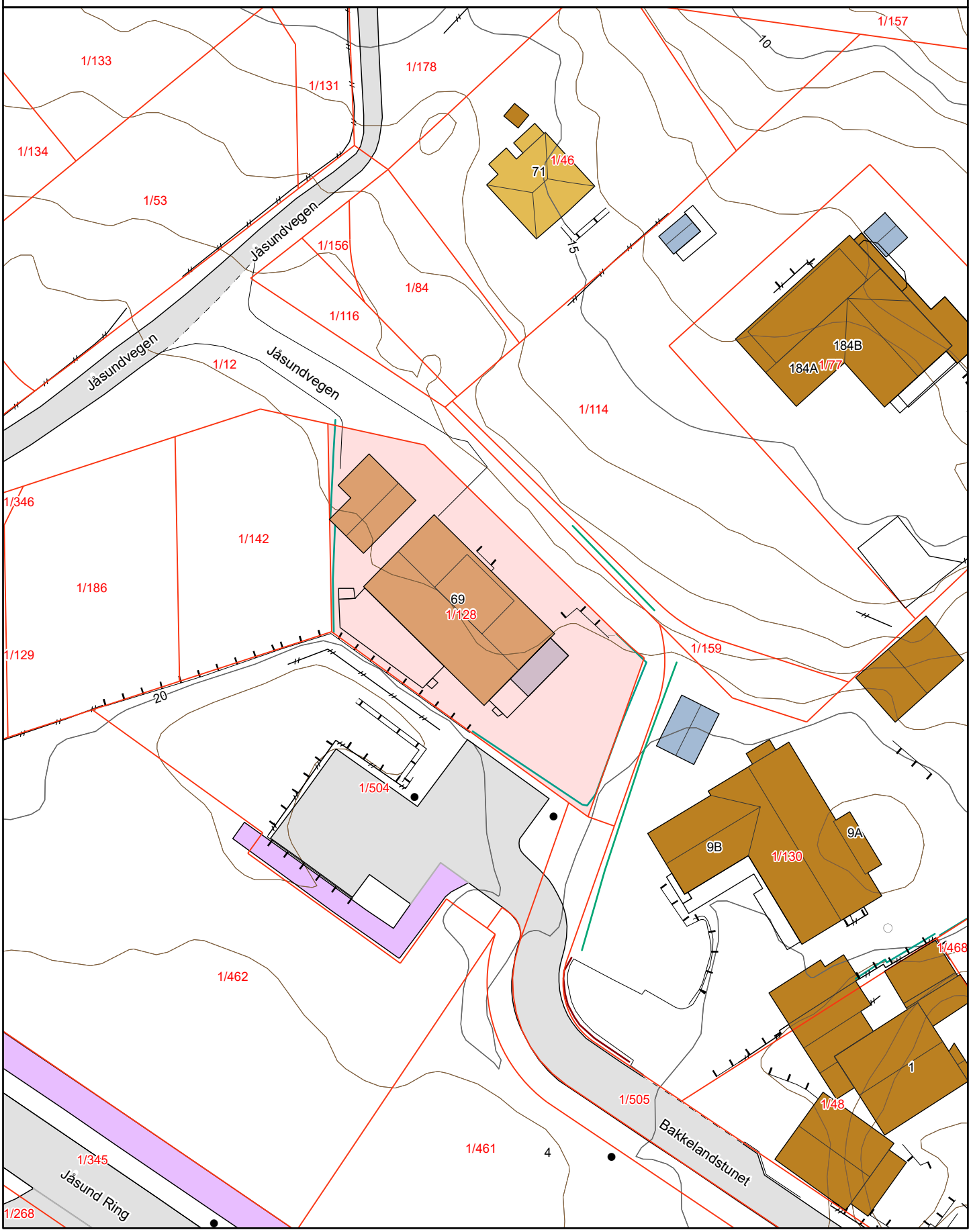
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	29/0	29/0

Oversiktskart

Adresse: **Jåsundvegen 69, 4058 Tananger**
Gnr/Bnr: **1124/1/128/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 636 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.04.2026



Matrikkelkart

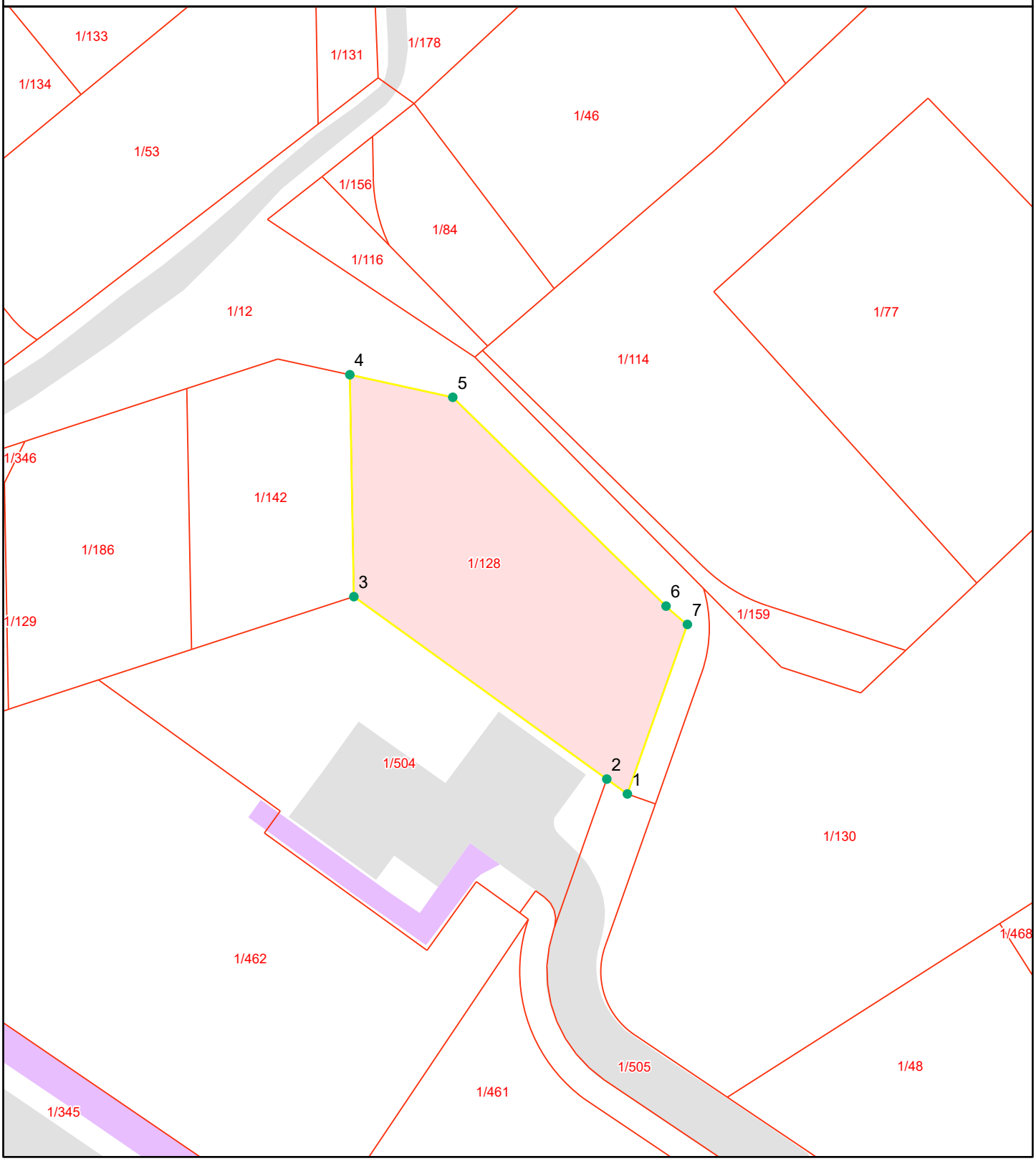
Adresse: **Jåsundvegen 69, 4058 Tananger**
Gnr/bnr: **1124/1/128/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 636 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 20.04.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 636 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540211.29	304289.49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	2.35	0
2	6540212.66	304287.59	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	28.85	0
3	6540229.47	304264.25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	20.52	0
4	6540249.92	304263.88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	9.76	0
5	6540247.84	304273.38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	27.61	0
6	6540228.6	304293.06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	2.61	20.053
7	6540226.91	304295.03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	16.62	0

DAGBOKFØRT
88 9277
15.09.88 09277
SORENSKRIVEREN I
JÆREN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 1 bnr. 128 i Sola forplikter seg til å betale refusjon for klargjøring av feltet m.h.t. fremtidig veg, vann- og avløpsanlegg på lik linje med øvrige tomter i området.

Sola, den 1/9 1988

Kjell Arne Heseb

eier av gnr. 1 bnr. 128

Til vitterlighet:

Ragnar Rossavik

Vidar Gjesdal

Dbnr. 2118/61 dj. 17/4-1961

Undertegnede Inger Husebö overdrar min torvmyrteig i kvitemyr, gnr.1 bnr.18, til Kornelia Meland for kr. 150,- - Etthundre og femti kroner - som dags dato er mottatt.

Jåsund den 24/4-1959 Inger Husebö.

Riktig underskrift bevidnes:

William Lohne
Tomine Lohne

Jeg samtykker.

Knut Husebö
f.27/9-1907. Magna Husebö.

Anmerket som en rett for eiendommen gnr. 2 bnr. 3.

Dbnr. 3816/65, df. 1/7.1965.

Undertegnede Knut Husebø, Jåsund gir Knut Inge Husebø, Jåsund, eier av gr.nr. 1 br.nr. 77 av Jåsund i Sola herred rettighet til å oppføre egen brygge og naust på min eiendom gr. nr. 1 br.nr. 18 av Jåsund i Sola herred.

Med denne rettighet følger også veirett til sjøen fra gr.nr. 1 br. nr. 77 over gr. nr. 1 br. nr. 18 og 48.

Knut Husebø gir også veirett til gr.nr. 1 br.nr. 77 fra Jåsund bygdeveg over gr.nr. 1 br. nr. 18 frem til gr. nr. 1 br. nr. 77.

Verdi av disse rettigheter settes til kr. 1.000.-.

Jåsund, 15. juni 1965

Knut Husebø

Knut Husebø (f.27.9.07)

Til vitterlighet:

Jeg samtykker i ovennevnte rettigheter.

Jåsund 15. juni 1965

Magna Husebø

Magna Husebø (f.22.12.06)

Til vitterlighet:

Kjell Arne Hustekk
Fjæsund
4056 Tananger

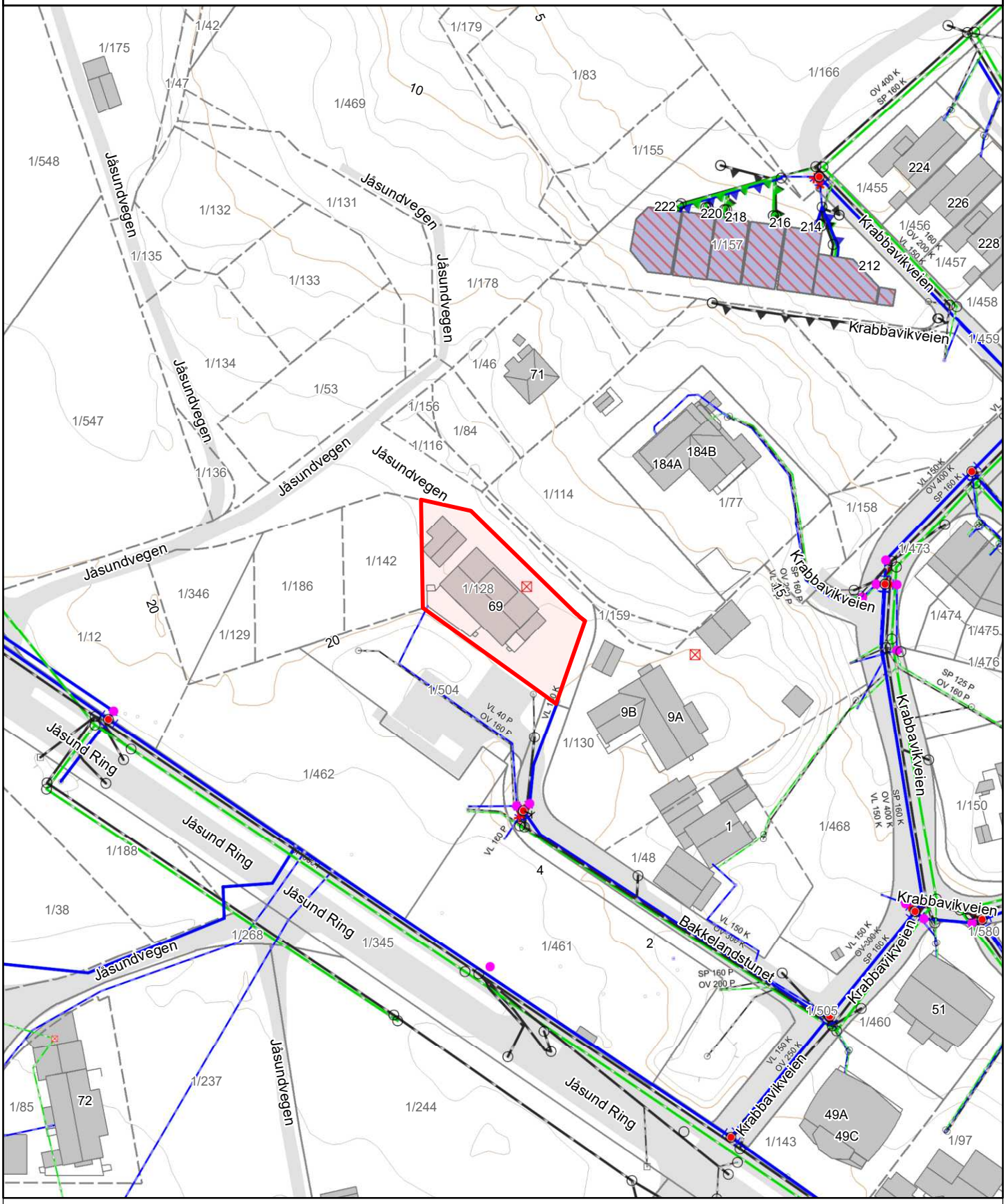
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/128/0/0
Dato: 2026-04-20
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.



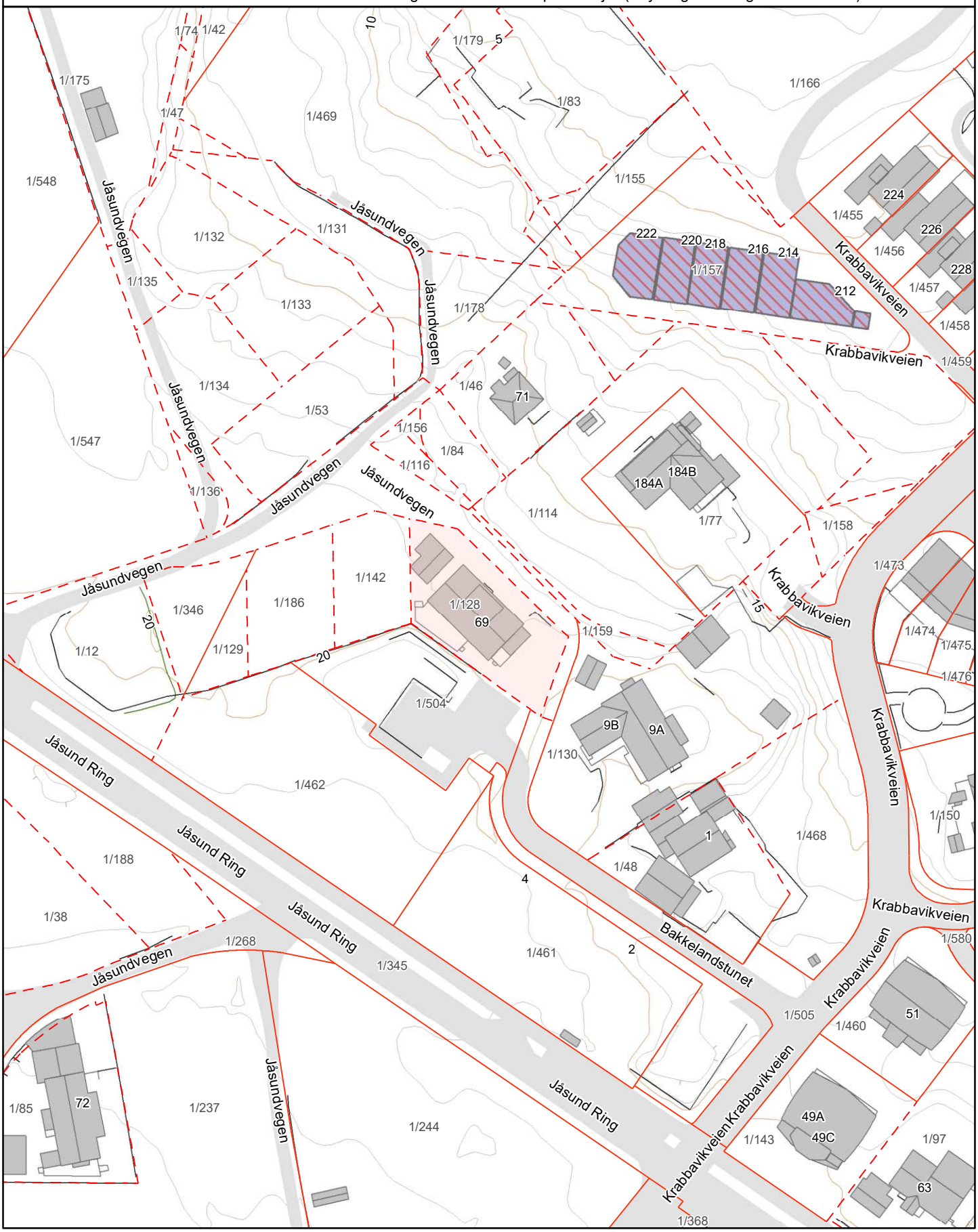
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/128/0/0
Dato: 2026-04-20
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

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



Jåsundvegen 69

SKOLER

Haga skole (1-7 kl.) 380 elever, 26 klasser	7 min 3.4 km
Storevarden skole (1-7 kl.) 442 elever, 38 klasser	8 min 4 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 20 klasser	7 min 3.4 km
The International School of Stavan... 255 elever	11 min 5.3 km
Randaberg videregående skole 850 elever	15 min 8.4 km

SPORT

Mjughaug balløkke	24 min
Tananger stadion	6 min
Tananger treningssenter	6 min
Impulz Tananger	7 min

VARER/TJENESTER

Tananger Senter	6 min
AMFI Madla	14 min
Boots apotek Tananger	6 min
Apotek 1 Tananger	7 min
AMFI Madla Vinmonopol	14 min
Randaberg Vinmonopol	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jåsund Linje 2, 42, X77	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 13.4 km
Stavanger Sola	16 min

BARNEHAGER

Jåsund barnehage (0-5 år) 144 barn	6 min 0.4 km
Skredbakka barnehage (1-5 år) 60 barn	21 min 1.8 km
Mjughaugskogen barnehage (1-5 år) 63 barn	24 min 1.9 km

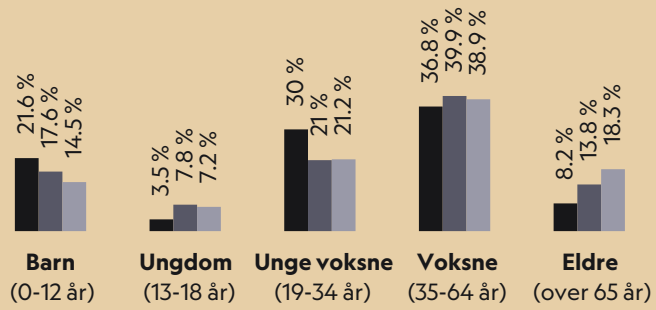
DAGLIGVARE

Coop Extra Jåsund	8 min
Kiwi Sunde	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

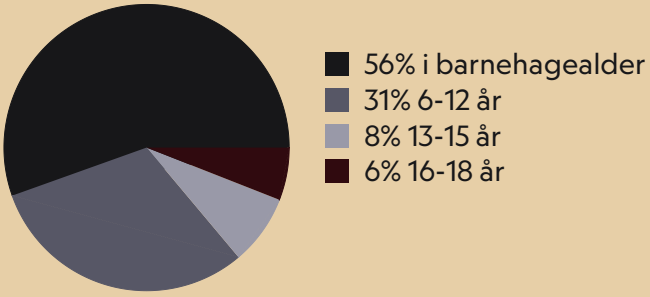
Coop Extra Jåsund	8 min
Kiwi Sunde	17 min

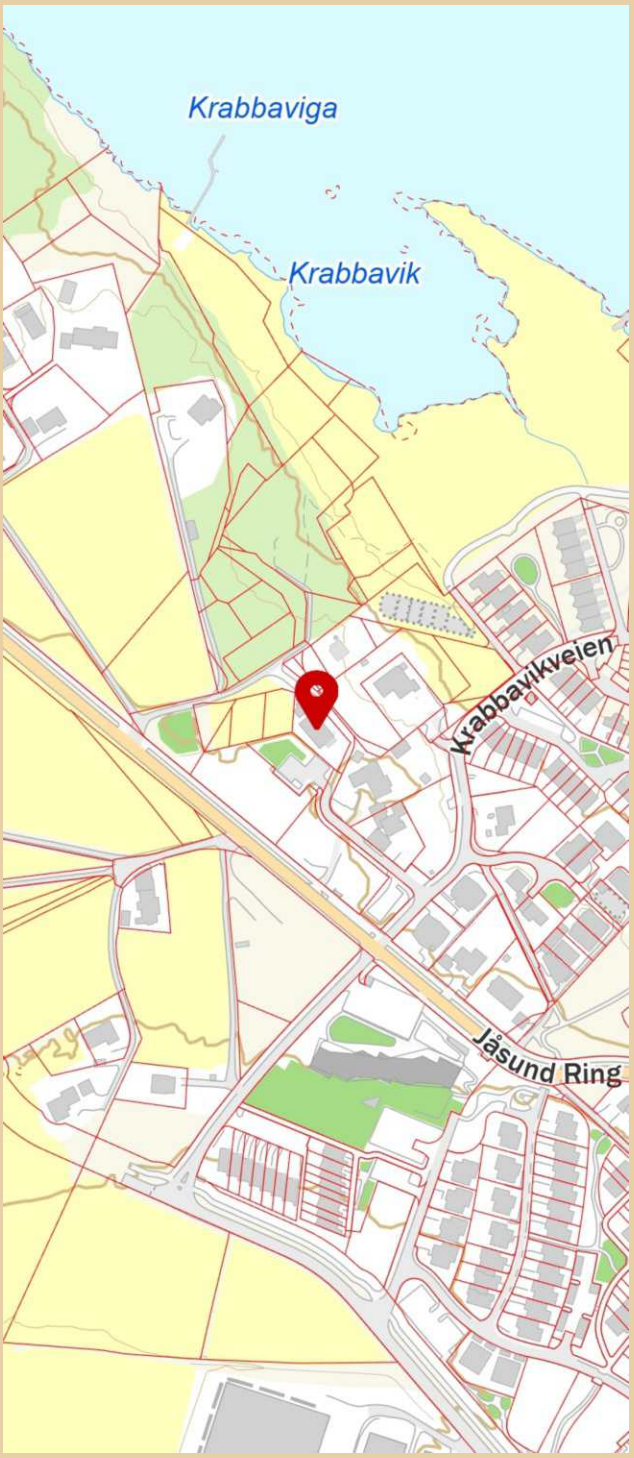
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jåsund	982	451
Kommune: Sola	27 568	11 704
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jåsundvegen 69, 4058 Tananger
Gnr. 1, Bnr. 128, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
317260071

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Erlend Haglund

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 906 96 100

E-post: erlend.haglund@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.
