PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

KRABBAVIKVEIEN 87

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Enebolig

Krabbavikveien 87 , 4058 TANANGER

SOLA kommune

gnr. 1, bnr. 558

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1099 **Eiendomsverdi ref nr:** PU1370

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

takstkompaniet

NITO

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

Takst-kompaniet AS

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

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

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

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

Dersom du har spørsmål eller lurer på noe i forbindelse med rapporten vi har utarbeidet, er det bare å ta kontakt med oss.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



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

NITO

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2025. Boligen fremstår i god teknisk stand.

Takhøyde:
1. etasje: ca. 239 cm.
2. etasje: Skråtak med takhøyde fra ca. 230 cm til 383 cm.

Tomt: Opparbeidet med hage, asfalt og grus.

Parkering: Garasje.

Byggemåte:
Ringmur og gulv av betong. Isolert bindingsverk fra byggeåret med liggende trekledning.
Saltak med lukket sperrekonstruksjon og takstein.

Innvendige overflater:
Malte plater på vegger og i tak.
Parkett og betong på gulv.

Oppvarming:
Varmepumpe og varmekabler.

Fuktmålinger med pigg er utført med Protimeter MMS3 (2025).
Overflatefuktsøk er utført med Tramex ME5 (2026).

Konklusjon:
Tilstandsgrader er fastsatt på bakgrunn av blant annet alder, forventet levetid i henhold til levetidstabeller og registrert tilstand.
Møbler og fast inventar er ikke flyttet i forbindelse med befaringen. Vegg- og gulvflater som er tildekket, er derfor ikke kontrollert fullt ut. Det kan forekomme sprekker eller andre forhold på overflater som ikke er synlige ved befaring.
Det må også påregnes mindre hull, merker, misfarging og skjolder etter bilder, hyller, møbler og annet inventar. Gulv kan ha normal bruksslitasje, herunder riper, merker og misfarging etter møblering.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav. Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten.
Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp.
For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene.
Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling.
Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Enebolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein. Undertak er ukjent, da det er fare for å knekke denne typen takstein dersom de løftes for inspeksjon. Taksteinen lå fint på taket ved befaring, og det ble ikke observert synlige avvik fra stigefot ved balkong.

Taket er kun observert fra takfot i stige, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vurderingen er derfor begrenset, og det kan forekomme skader eller avvik som ikke ble avdekket ved befaringen. Nærmere undersøkelse kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er utført i blank aluminium, og beslagene er også i blank aluminium. Det er montert snøfangere og stige for feier.

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon uten destruktive inngrep. Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje eller kondens på befaringsdagen ved visuell kontroll av innvendige takflater. TG1 er satt på bakgrunn av kontrollerte synlige innvendige overflater og etablert lufting i gesimser utvendig.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Kledningen er besiktiget fra bakkenivå, med stikkprøvekontroller og kontroll etter musebånd på tilfeldige steder.

Malte trevinduer med 3-lags glass. Skyvedør ut til balkong i 2. etasje med 3-lags glass. Ytterdør ut til garasje. Hovedytterdør med elektrisk dørlås. Tofløyet balkongdør med 3-lags glass i 1. etasje.

Balkong ut fra kjøkken/stue. Det er montert to avløp, ett på hver side av balkongen.

INNVENDIG Gå til side

Parkett i boligen og betonggulv i garasjen. Fliser på gulv ved inngangspartiet.

Malte plater på vegger og himling. Det er registrert enkelte glipper/riss i overgangen mellom vegg og himling. Dette anses som normalt det første året, da bygget kan sette seg og fuger kan trekke seg sammen ved uttørking. Hjørner og overganger kan fuges og males for å oppnå normal finish.

Trebjelkelag. Det er målt 12 mm høydeforskjell over 1,5 meter ved hovedsoverom i 2. etasje, samt 12 mm høydeforskjell i stue i 2. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Det er synlig radonduk, også ved garasjedøren. Det er ukjent om det er utført radonmålinger.

Det er montert stålpipe som ikke er tilkoblet. Det er kun er etablert en stuss gjennom taket, klargjort for eventuell montering av pipe senere.

Lakkert tretrapp. Malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom, 1. etasje: Oppført etter TEK17. Kontrollerklæring er fremvist. Flislagt gulv med varmekabler, synlig membran ved sluk og balansert ventilasjon. Terskelhøyden skal ifølge utbygger utbedres.

Bad, 1. etasje: Oppført etter TEK17. Kontrollerklæring er fremvist. Flislagt gulv med varmekabler, fall mot sluk og synlig membran ved sluk. Terskelhøyden skal utbedres, og håndtak er meldt inn for reparasjon.

Bad, 2. etasje: Oppført etter TEK17. Kontrollerklæring er fremvist. Flislagt gulv med varmekabler, tilfredsstillende registrert fall i dusjsone og synlig membran ved begge sluk. Membranoppbrett bak terskel er ikke verifisert.

Hulltaking er ikke utført grunnet alder og garanti.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har glatte fronter og fronter med trestruktur, med benkeplate i kompositt/stein. Det er montert oppvaskkum, platetopp med integrert ventilator, mikrobølgeovn, stekeovn og frittstående kjøl/frys. Det er også installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap, uten registrerte unormale forhold eller indikasjoner på fukt. Ventilatoren er integrert i platetoppen og har kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonen er utført med plast/rør-i-rør, og vannfordelerskapet er inspisert uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen. Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt.

Boligen har balansert ventilasjon. Det anbefales service hvert 5. år og filterskift én gang i året. Varmepumpe er lokalisert i stue i 2. etasje, og varmtvannsbereder er plassert på vaskerom/teknisk rom.

Elektrisk anlegg er fra byggeår. Sluttkontroll og samsvarserklæring er fremvist i boligmappen, og opplyst arbeid er utført av El-Design.

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Grunnmuren er utført i betong, men er ikke vurdert nærmere da det er montert beslag rundt grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Rørene er skjult og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er satt ut fra funksjon og alder, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell, og er opparbeidet med singel og noe asfalt på fremsiden.
Det er en grøft på siden av huset som ikke er sikret. Videre undersøkelser anbefales for å avklare hvem som er ansvarlig, samt for å utbedre veien og avklare kostnadsfordeling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

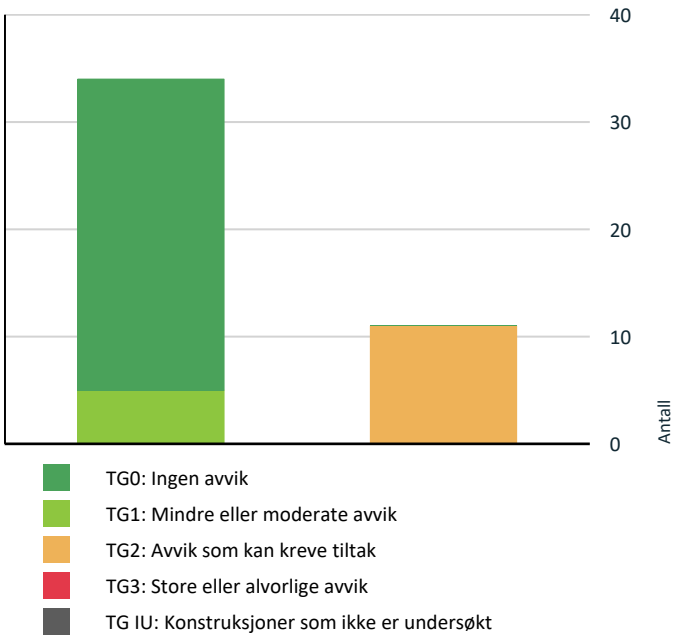
Enebolig

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

Midlertidig brukstillatelse registrert 08.12.2025.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,5 cm under dagens krav.	Gå til side
Det er en grøft på siden av huset som ikke er sikret. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare ansvar, samt for å vurdere utbedring av veien og hvem kostnadene tilfaller.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2025

Kommentar

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

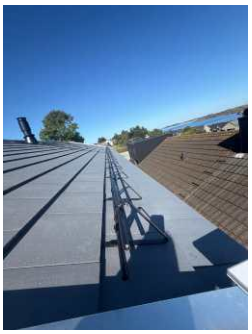
UTVENDIG

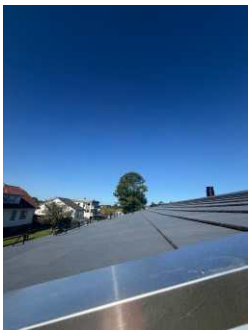
TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein. Undertak er ukjent, da det er fare for å knekke denne typen takstein dersom de løftes for inspeksjon.
Taksteinen lå fint på taket ved befaring, og det var ingenting synlig fra stigefot fra balkong.





TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i blank aluminium.
Beslagene er også i blank aluminium med luftespalte på gavlene.
Det er montert snøfangere og stige for feier.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som en lukket sperrekonstruksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Kledningen er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkprøvekontroller samt kontroll etter musebånd på tilfeldige steder.

Utbygger har i e-post opplyst at lufting opp i underkasser er ivaretatt, og at synlig gips ved garasje skal bli utbedret og tettet med beslag.

Vurdering av avvik:
• Synlig innvendig gips ved garasjeport.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Synlig innvendig gips ved garasjeport bør dekkes til eller beskyttes for å hindre fuktopptak og skader, da eksponert gips kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på konstruksjonen.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Skyvedør ut til balkong i 2. etasje med 3-lags glass.
Hovedytterdør med elektrisk dørlås.
Garasjeport med elektrisk åpner.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør med 3-lags glass i 1. etasje.
Ytterdør ut til garasje.

Utbygger har i e-post opplyst at ytterdøren til garasjen vil bli justert.

Vurdering av avvik:
• Stedvis hakk i karm er observert på den tofløyede balkongdøren i 1. etasje.
• Ytterdøren ut til garasjen tar i beslag i underkant ved åpning og lukking av døren.

Konsekvens/tiltak
• Overflater med hakk bør pusses og males for å oppnå en pen finish og forhindre ytterligere slitasje eller fuktopptak i treverket. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for skader og redusert levetid på døren.
• Ytterdøren bør justeres slik at den ikke tar i beslaget ved åpning og lukking, for å unngå unødvendig slitasje og mulig skade på dør eller beslag.

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut fra kjøkken/stue.
Det er montert to avløp på hver sin side av balkong.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk og konstruksjonens ventilering ikke er kontrollert.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett i boligen og betonggulv i garasjen.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Fliser på gulv ved inngangspartiet.

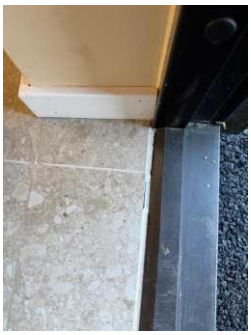
Vurdering av avvik:

• Flisene mot ytterdøren har noe høydeforskjell, som vist på bilde. Det er også hullyd i enkelte av flisene ut mot ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

• Fliser med høydeforskjell og hullyd bør utbedres for å unngå risiko for at flisene løsner, sprekker eller får redusert levetid.
Høydeforskjeller kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for snubling dersom fliser løsner eller det oppstår større ujevnheter i gulvet.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater på vegger og himling.
Det er umalt gips på vegger og tak i garasje.

Vurdering av avvik:

• Noen bruksmerker og skader er registrert på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater kan pusses og males for å oppnå en penere finish. Dersom skader ikke utbedres, kan det føre til redusert estetisk kvalitet og økt slitasje over tid.

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Det er målt 12 mm høydeforskjell på 1,5 meter ved hovedsoverom i 2. etasje.
Det er målt 12 mm høydeforskjell i stue i 2. etasje.

Radon

Beskrivelse

Bilder viser synlig radonduk, som også er synlig ved garasjedøren. Det er ukjent om det er utført radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert en stålpipe som ikke er tilkoblet noe ildsted. Det er kun en stuss som går gjennom taket, klar for montering av pipe dersom dette er ønskelig.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,5 cm under dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet er mindre og kan enkelt utbedres ved justering/tilpasning av rekkverket.



Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte dører.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

TEK17.
Kontrollerklæring er fremvist 22.10.2026.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Kontrollerklæring er fremvist datert 22.10.2026.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og tak.
Hull i vegg etter montering av innredning på vegg.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.
Det er 25 mm høydeforskjell fra topp vanntettsjikt til sluk, det er ikke kontrollert om det er membran bak terskel.

Utbygger har i e-post opplyst at terskelhøyden vil bli utbedret i henhold til kravene i TEK17, som er 15 mm over ferdig flis.

Vurdering av avvik:
• Terskel høyde ved skyvedør og garasjedør er 8/9mm over ferdig flis.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Terskelhøyden ved skyvedør og garasjedør er kun 8/9 mm over ferdig flis, noe som er lavere enn anbefalt. Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom ferdig gulv og terskel for å hindre vanninntrenging ved eventuell lekkasje. Manglende høydeforskjell øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking, da badet er under 5 år gammelt, og det foreligger garanti for våtrommet.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK17.
Kontrollerklæring er fremvist 22.10.2026.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Kontrollerklæring er fremvist datert 22.10.2026.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg i dusjsone og malte plater på resterende vegger og tak.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.
Fall i dusjsone med nedsenk: 2,2 cm fall på 1 meter.
Gulv utenfor dusjsone: 1,5 cm fall på 3,2 meter fra innerdør til start av nedsenk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.
50 mm høydeforskjell fra topp vanntettsjikt til sluk, det er ikke kontrollert om det er membran bak terskel.

Utbygger har i e-post opplyst at terskelhøyden vil bli utbedret i henhold til kravene i TEK17, som er 15 mm over ferdig flis.

Vurdering av avvik:
• Terskelen ved innerdøren har synlig membran og er kun 1 cm over ferdig flis.

Konsekvens/tiltak
• Terskelhøyden ved innerdør er kun 1 cm over ferdig flis, noe som er lavere enn anbefalt. Dette kan medføre økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje. Tiltak bør vurderes for å øke terskelhøyden, slik at risiko for fuktskader i tilstøtende rom reduseres.



1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

Eier har tatt kontakt med Forus Rør for utbedring av håndtak.

Vurdering av avvik:
• Blandebatteri til vask mangler håndtak.

Konsekvens/tiltak
• Håndtak til blandebatteriet bør monteres for å sikre fullverdig funksjon og brukervennlighet. Manglende håndtak kan medføre redusert bruksmulighet og økt risiko for skader på blandebatteriet ved feil bruk.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking, da badet er under 5 år gammelt, og det foreligger garanti for våtrommet.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK17.
Kontrollerklæring er fremvist 22.10.2026.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Kontrollerklæring er fremvist datert 22.10.2026, samt bilder fra murer.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjsonen og malte plater på øvrige vegger.
Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er noen merker på veggen etter badekar.

Konsekvens/tiltak

• Merkene på veggen etter badekar bør utbedres for å hindre videre slitasje og for å opprettholde overflatens beskyttelse mot fukt. Dersom merkene ikke utbedres, kan det over tid oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på overflaten.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
2 cm fall på 60 cm i dusjsonen.
1,5 cm fall til sluk under badekar, målt 1,1 meter fra skyvedør.
Oppkant ved dør på 15 mm.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til begge slukene.
Det er 50 mm høydeforskjell fra topp vanntettsjikt til sluk, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskelen. Dette er målt fra sluk i dusj til terskel ved skyvedør.

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegg og badekar.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking, da badet er under 5 år gammelt, og det foreligger garanti for våtrommet.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte fronter og fronter med trestruktur.
Benkeplate av kompositt/stein.
Det er montert oppvaskkum, platetopp med integrert ventilator, mikrobølgeovn, stekeovn, frittstående kjøl/frys, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert ventilator med kullfilter.
Det er avtrekk fra balansert ventilasjon på kjøkkenvegg, men kjøkkenventilatoren går ikke ut til det fri.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen, da kullfilterventilator alene ikke fjerner fukt og matos effektivt. Konsekvensen av manglende avtrekk er økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og luktproblemer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) som er inspisert i vannfordelerskap uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, selv om rørene ikke har vært mulig å inspisere.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Det anbefales service hvert 5. år og filterskift én gang i året.

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe lokalisert i stue 2. etasje.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er lokalisert på vaskerom/teknisk rom.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.
Sluttkontroll og samsvarserklæring er fremvist i boligmappen.
Alt arbeid er utført av El-Design.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeår.

Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på drenerende masser, er det vanligvis ikke nødvendig med drensledning.
Der gulvet ligger under terrengnivå, bør det fuktsikres og legges drenering i henhold til Byggdetaljer 514.221.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong. Vurdering av grunnmuren er basert på alder, da det er montert beslag rundt grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.
Tomten er opparbeidet med singel og noe asfalt på fremsiden.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Grøft på siden av huset som ikke er sikret.
Det er ikke montert gjerde på muren mot nabo.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert gjerde på muren mot nabo, noe som kan medføre fare for fall eller uønsket ferdsel mellom eiendommene. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre området.

• Det er en grøft på siden av huset som ikke er sikret.

Det anbefales videre undersøkelser for å avklare ansvar, samt for å vurdere utbedring av veien og hvem kostnadene tilfaller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres gjerde eller annen forsvarlig sikring på muren mot nabo for å hindre fallulykker og uønsket ferdsel mellom eiendommene. Manglende sikring utgjør en risiko for personskade.

• Grøften bør sikres for å hindre fare for fallulykker og skader.
Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avklare ansvar og vurdere nødvendige utbedringer, slik at risiko for personskade og ytterligere forringelse av området reduseres.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,5 cm under dagens krav.

• Det er en grøft på siden av huset som ikke er sikret.

Det anbefales videre undersøkelser for å avklare ansvar, samt for å vurdere utbedring av veien og hvem kostnadene tilfaller.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet er mindre og kan enkelt utbedres ved justering/tilpasning av rekkverket.

• Grøften bør sikres for å hindre fare for fallulykker og skader.
Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avklare ansvar og vurdere nødvendige utbedringer, slik at risiko for personskade og ytterligere forringelse av området reduseres.

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

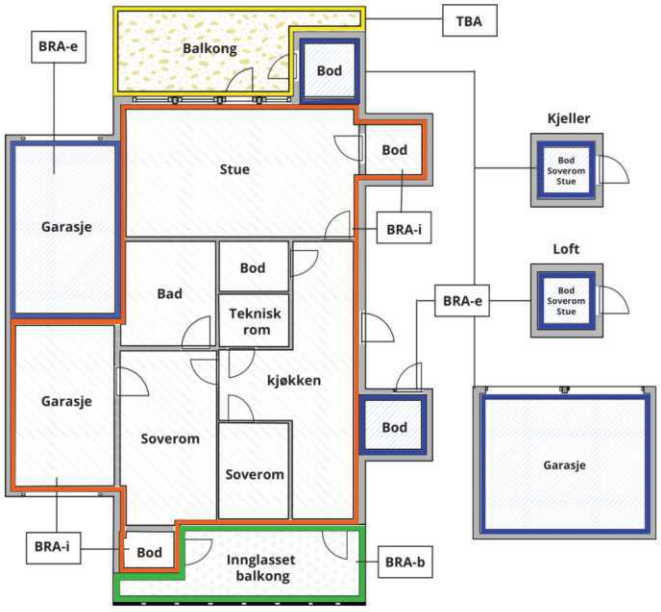
Hva er måleverdig areal?

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)**
1.Etasje	90			90	
2.Etasje	86			86	12
SUM	**176**				**12**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Soverom, soverom 2, vaskerom, bad, stue, gang		
2.Etasje	Bad, stue/kjøkken, 2 stk soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Midlertidig brukstillatelse registrert 08.12.2025.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppføring av bolig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	1	558		0	337.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krabbavikveien 87

Hjemmelshaver
Hauge-Azizi Niklas, Rezaei-Azizi Raha

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann
Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp
Kommunalt med private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.08.2026		Gjennomgått		Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring med sluttrapport (Våtrom)	22.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	
2	23.10.2026	Balkongarealet i 2. etasje er lagt til under TBA (terrasse- og balkongareal).

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å

Forutsetninger

vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.

Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.

Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.

Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten.
I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der denne informasjonen er tilgjengelig. For det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier der dette er mulig. Disse opplysningene må ikke forveksles med en kontroll av rør- eller elektrisk anlegg.

Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert rørlegger og elektriker.

Vinduer, dører og utvendig kledning vurderes visuelt og ved stikkprøvekontroller. Treverk kan kontrolleres med syl eller tynn kniv, og funksjon testes på vinduer og dører der dette er relevant.

Det må påregnes at ikke alle bygningsdeler er kontrollert eller funksjonstestet. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket eller beskrevet i rapporten.
Forhold knyttet til tetthet, ventilasjon, isolering og lydforhold kan være vanskelig å kontrollere og avdekke uten inngripende undersøkelser eller tilfredsstillende dokumentasjon. Slike forhold lar seg derfor ikke, eller kun i begrenset grad, avdekke gjennom en visuell befaring. Det samme gjelder vurderinger opp mot de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter og offentlige krav, som kan forutsette nærmere undersøkelser og innhenting av relevant dokumentasjon.

Kontroll av byggesøknader og offentlig godkjenning inngår ikke i oppdraget.

Arealene er målt på stedet, vegg for vegg, uavhengig av eventuell byggemessig godkjenning, og deretter tegnet inn i tegneprogram. Det kan forekomme mindre avvik i arealberegningen som følge av usikkerhet knyttet til blant annet veggtykkelser, innhuk og andre forhold som kan være vanskelig å måle nøyaktig på stedet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260208
Addresse	Krabbavikveien 87		
Postnr.	4058	Sted	TANANGER
Selgers navn	Raha Rezaei-azizi		
Selgers navn	Niklas Hauge-azizi		

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?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15.12.2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

34269783

Våtrom

Initialer selger:
R R
N H

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

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

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

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

Initialer selger:
R R
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato	20.10.2026
Signert av	*Raha Rezaei-azizi*
Signert av	*Niklas Hauge-azizi*

Initialer selger:
R R
N H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Krabbavikveien 87, 4058 TANANGER**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339419**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301411646**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **558**
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 **2025**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **107,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **100,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 119 kWh**

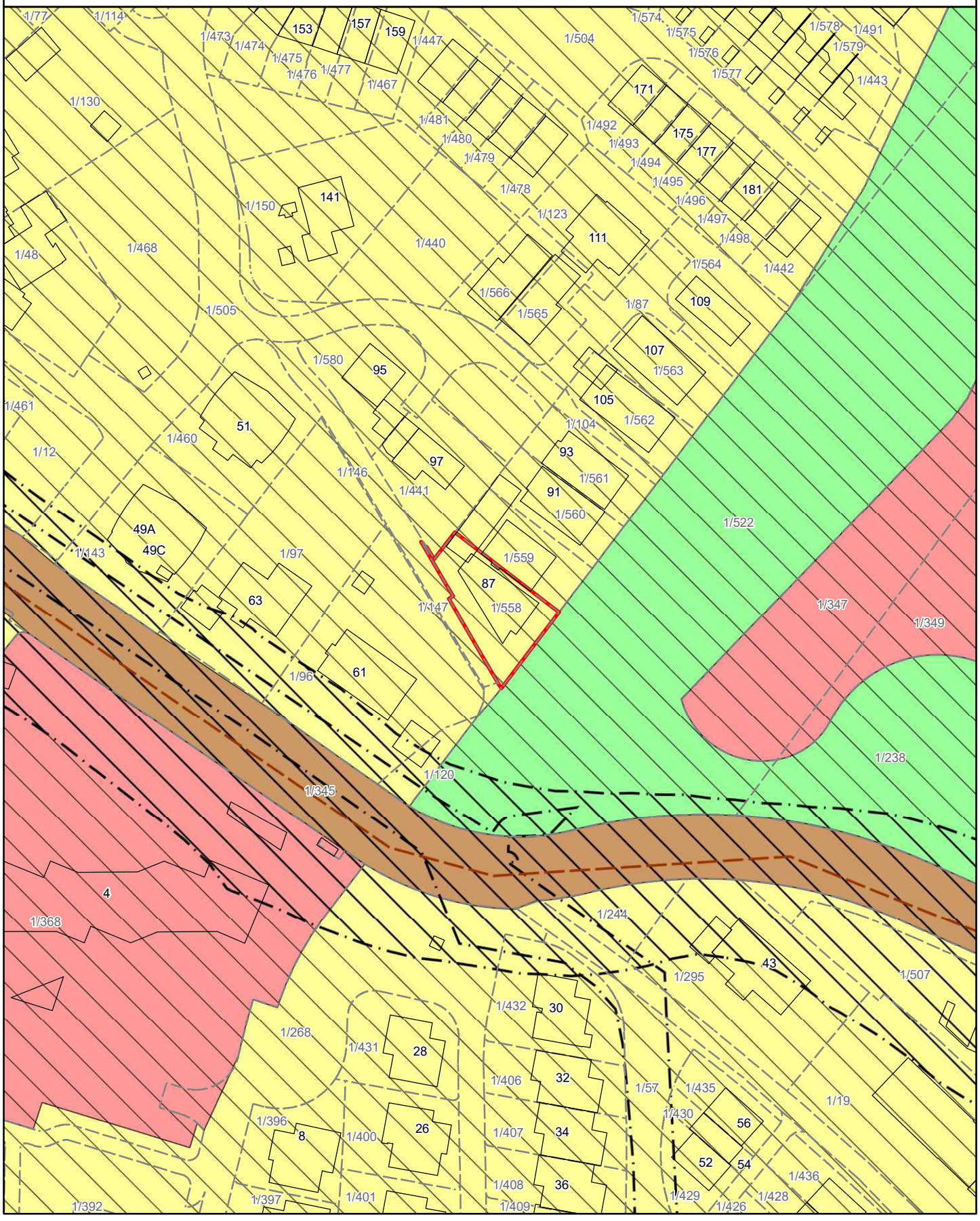
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/558/0/0
Dato: 2026-08-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

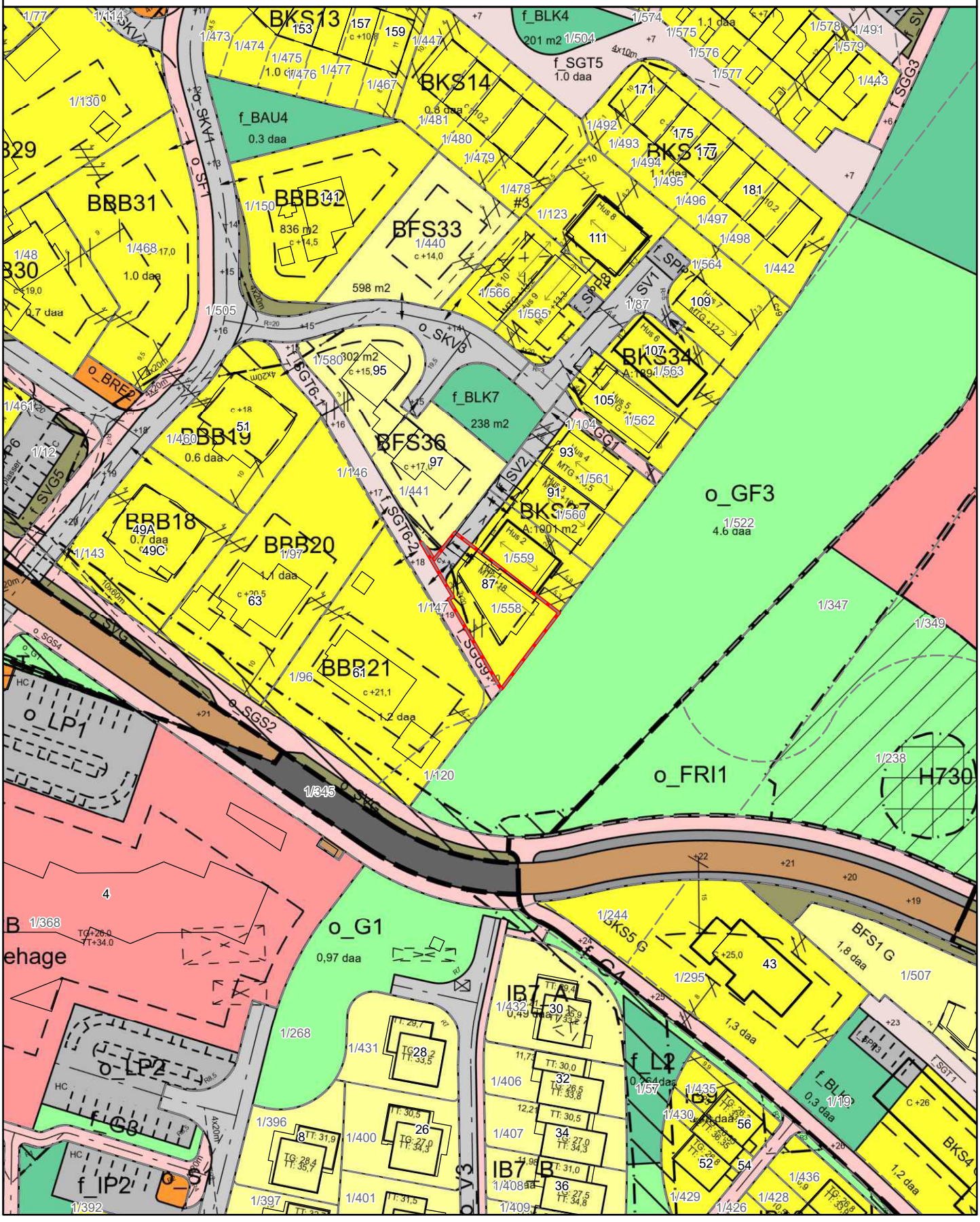


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/558/0/0
Dato: 2026-08-26
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.

Sola kommune

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Vår ref: 24/3204

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Haga As Travbaneveien 3 4031 STAVANGER	Haga Bolig As Travbaneveien 3 4031 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Krabbavikveien 87	1	558		

Tiltakets/byggets art:
Enebolig

Vedtaksdato	**Saksnummer**
05.12.2025	24/3204

Vi visert til søknad om midlertidig brukstillatelse datert	25.11.2025

På bakgrunn av søknad om brukstillatelse, og under forutsetning av at arbeidene forøvrig er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven (pbl.) med underliggende regelverk, gis det i henhold til pbl. § 21-10 midlertidig brukstillatelse for nevnte tiltak.

	x	Hele tiltaket
		Følgende del av tiltaket

Ferdigattest må søkes om når nedenstående arbeid er utført.

Diverse mindre tiltak.

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI	x	

Frist for søknad om ferdigattest 31.03.2026

Merknader:
Ferdigmelding for sanitærarbeider må innsendes til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk. Stikningsdata sendes på SOSI-fil til Sola kommune, seksjon byggesak. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. Det er søkers ansvar at byggeprosjektet avsluttes med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Gebyr:
Faktura i henhold til gebyrregulativ blir ettersendt

Sted	**Dato**	**Stempel/underskrift**
Sola	05.12.2025	Fatma Yosif *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.08.2026 10:59

Eiendom 1124-1/558

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	25.09.2024	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1	Beregnet areal	337,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	558	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Krabbavikveien 87	4058 Tananger	Jåsund	Tananger	Tananger

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.07.2024	Oppmålingsforretning	1124-1/12	Berørt	0
		1124-1/559	Mottaker	276,6
		1124-1/558	Berørt	0
		1124-1/522	Berørt	0
		1124-1/244	Berørt	0
		1124-1/558	Mottaker	337,4
		1124-1/104	Avgiver	-337,4
		1124-1/441	Berørt	0
		1124-1/104	Avgiver	-276,6

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	171930502			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	12.07.1975	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	12.01.1976	Areal, annet (bruk/brutto)	16/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	16/0	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	16/0	16/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	301411646	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse	Vannforsyning	Nei

Igangsatt	13.12.2024	Areal, bolig (bruk/brutto)	175/196	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	175/196	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	107/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	175	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	89/100	0/0	89/100
H02	Hovedetasje	0	86/96	0/0	86/96

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

AKKUMULERTE GEBYRER

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

Avtale: **15284** Eier: Hauge-Azizi Niklas

1/558/0/0 Regn.mottaker: Hauge-Azizi Niklas

2025

Ordrenr: 470279 23.01.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
2503	Tilknytningsgebyr vann normal sats 2024	175,00	m2	93,80	1/1	0	20 519,00
2603	Tilknytningsgebyr avløp normal sats 2024	175,00	m2	352,00	1/1	0	77 000,00

97 519,00

2026

Ordrenr: 570907 18.12.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	25,00	1/1	0	841,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	140,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	19,33	1/1	0	646,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	133,00

1 760,00

Ordrenr: 579970 26.01.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	25,00	1/1	0	407,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	19,33	1/1	0	315,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	688,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	135,00

1 678,00

Ordrenr: 589166 23.02.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	25,00	1/1	0	407,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	19,33	1/1	0	315,00

1 145,00

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

Ordrenr: 598552 23.03.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	25,00	1/1	0	407,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	19,33	1/1	0	315,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00

1 145,00

Ordrenr: 607664 05.05.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	19,33	1/1	0	315,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	25,00	1/1	0	407,00

1 145,00

Ordrenr: 616774 21.05.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	25,00	1/1	0	407,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	19,33	1/1	0	315,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00

1 145,00

Ordrenr: 625898 22.06.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	25,00	1/1	0	407,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	19,33	1/1	0	315,00

1 145,00

Ordrenr: 635026 25.06.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	25,00	1/1	0	407,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00

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

3580	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	19,33	1/1	0	315,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00

1 145,00

Ordrenr: 644278 24.08.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	170,00	m2	25,00	1/1	0	407,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	170,00	m2	19,33	1/1	0	315,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00

1 145,00

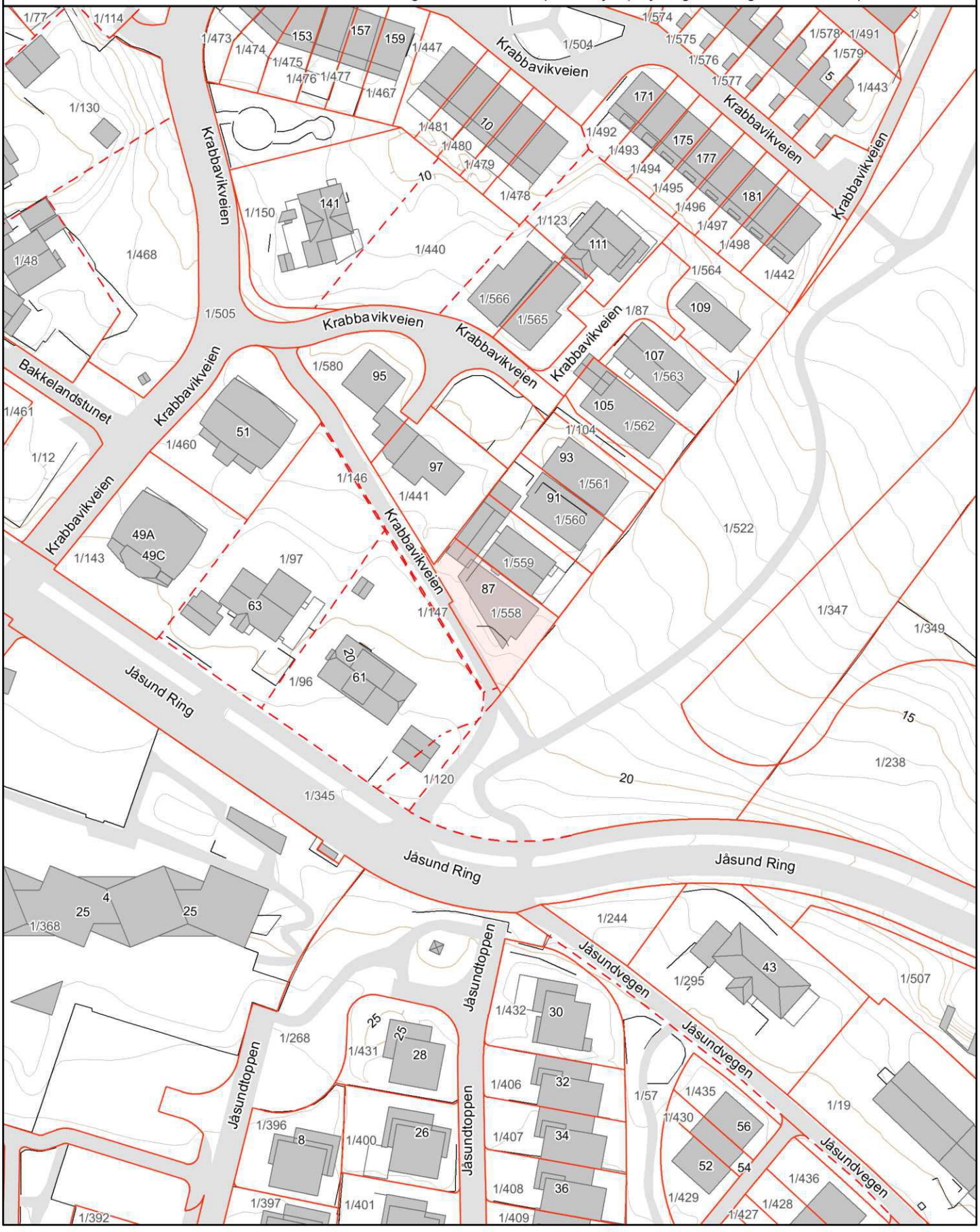
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/558/0/0
Dato: 2026-08-26
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

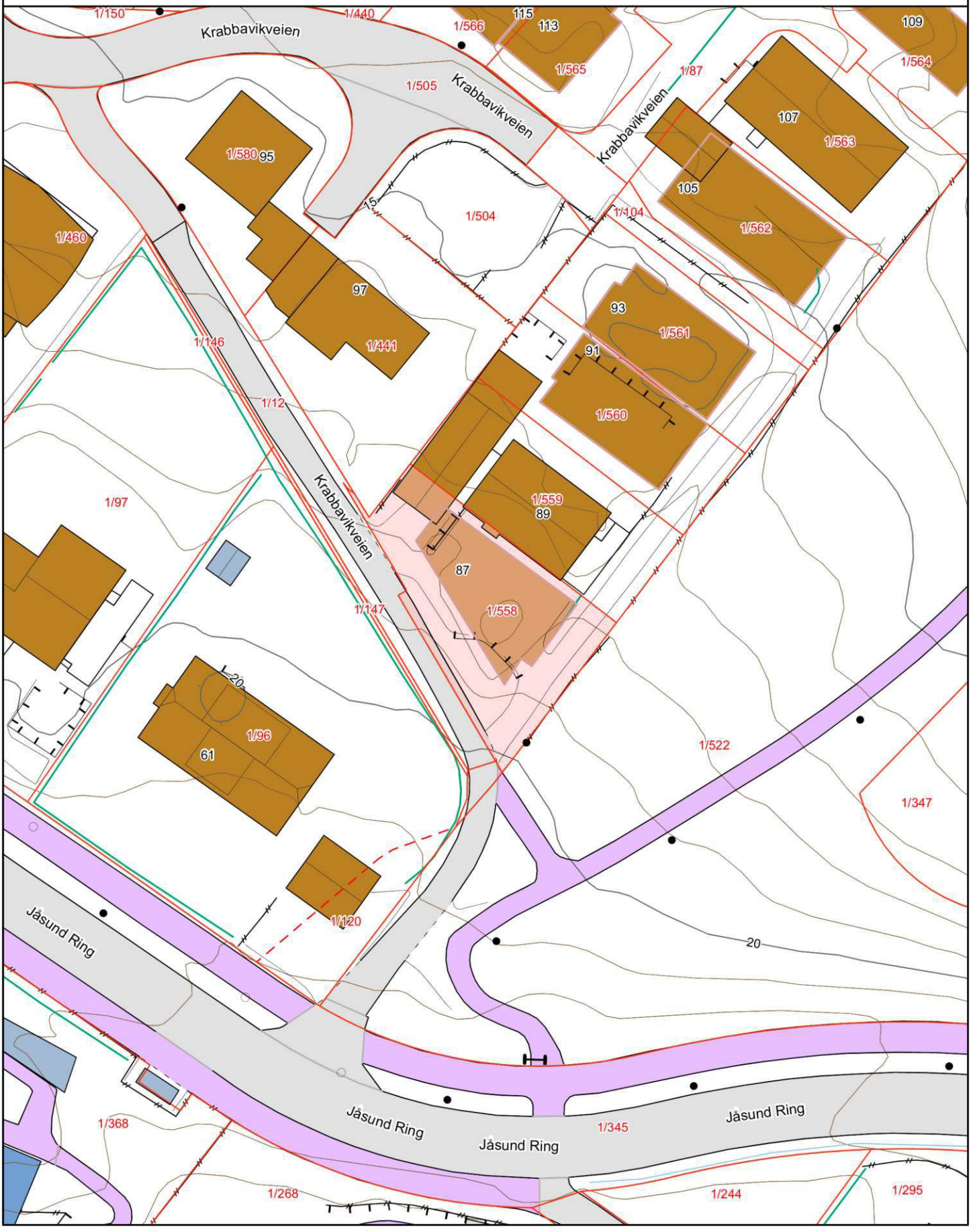
Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Oversiktskart

Adresse: **Krabbavikveien 87, 4058 Tananger**
Gnr/Bnr: **1124/1/558/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 337 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.08.2026



Matrikkelkart

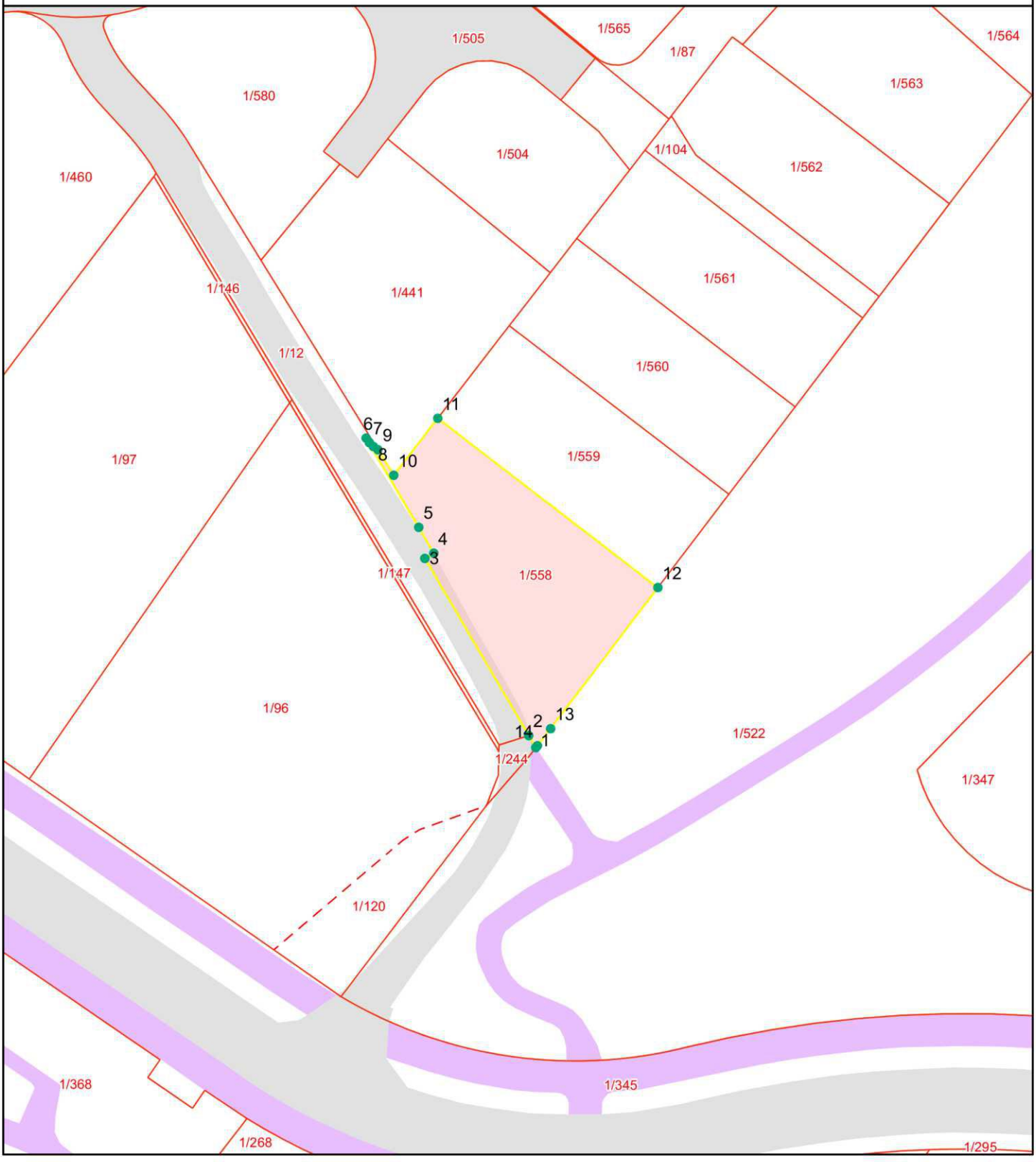
Adresse: **Krabbavikveien 87, 4058 Tananger**
Gnr/bnr: **1124/1/558/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 337 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.08.2026

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: 337 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540102.34	304412.64	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	1.29	0
2	6540103.45	304411.99	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	19.02	0
3	6540119.81	304402.4	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.96	0
4	6540120.29	304403.23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.77	0
5	6540122.68	304401.84	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	9.59	0
6	6540130.91	304396.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.51	0
7	6540130.49	304397.28	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.51	0
8	6540130.13	304397.65	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.51	0
9	6540129.84	304398.07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.79	0
10	6540127.48	304399.53	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	6.67	0
11	6540132.74	304403.59	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	25.7	0
12	6540117.12	304423.9	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	16.41	0
13	6540104.09	304414.01	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	13	1.99	0
14	6540102.52	304412.79	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.24	0

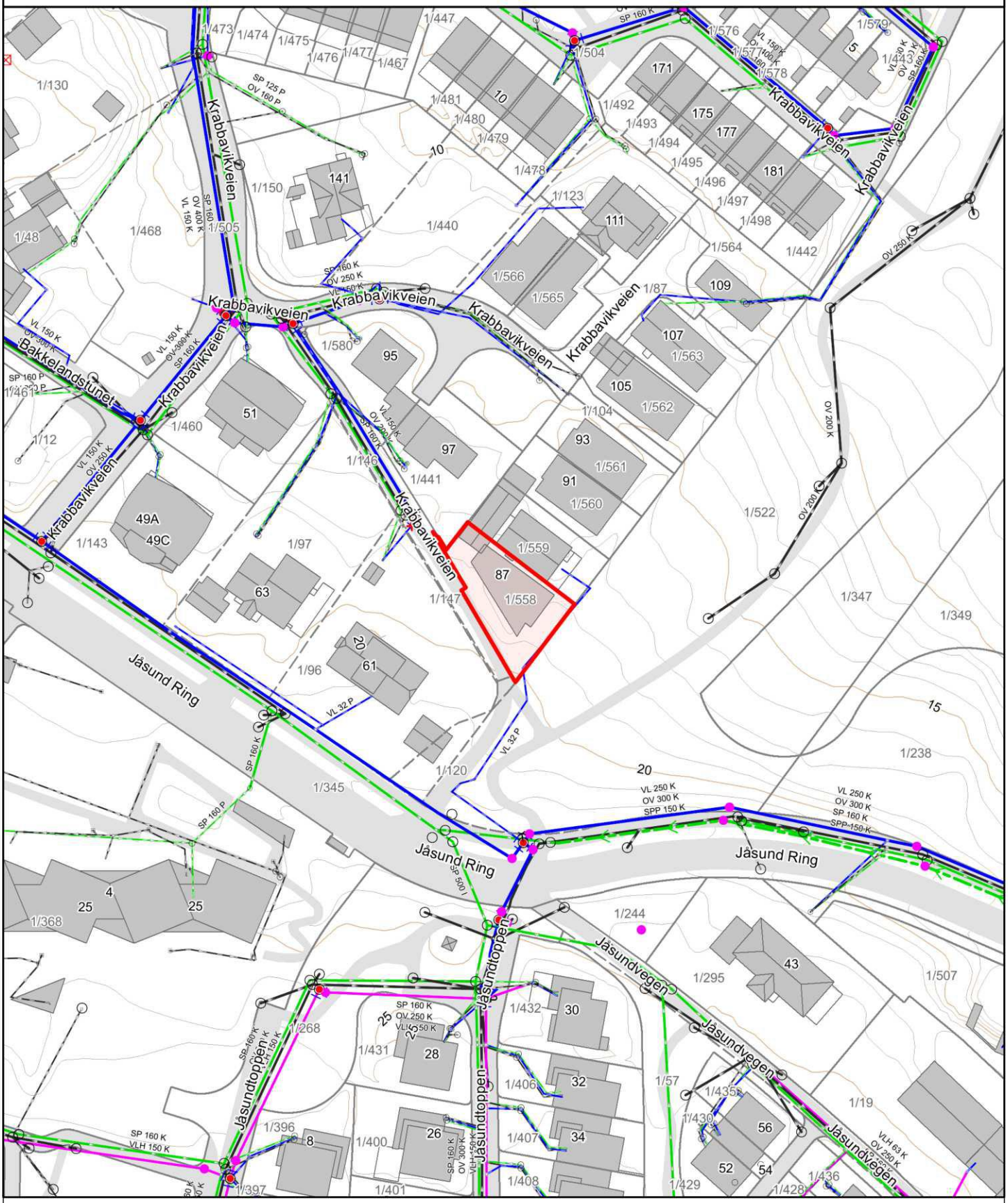
Vann- og avløpskart

Sola kommune

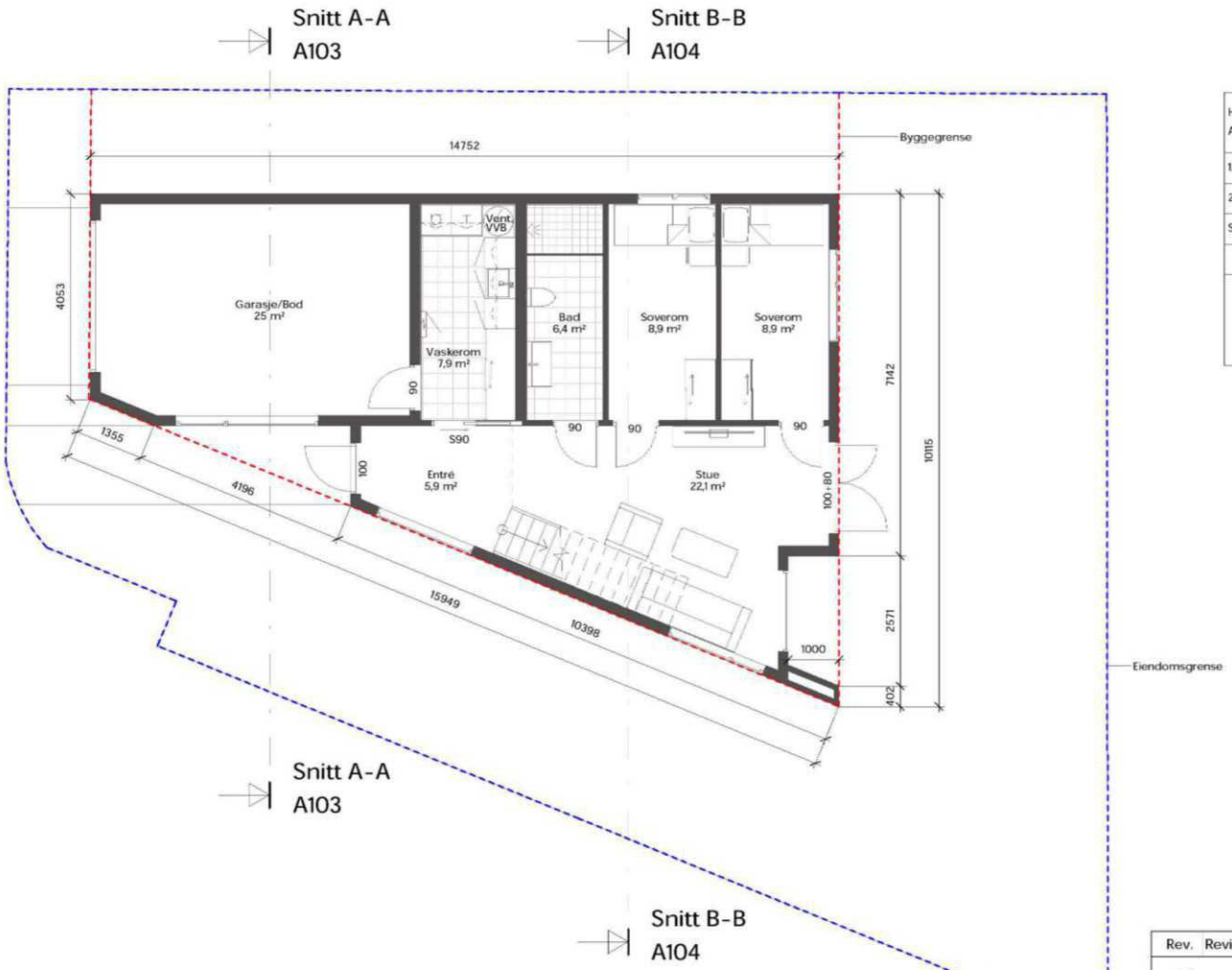
N

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/558/0/0
Dato: 2026-08-26
Målestokk: 1:1,000

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



Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant



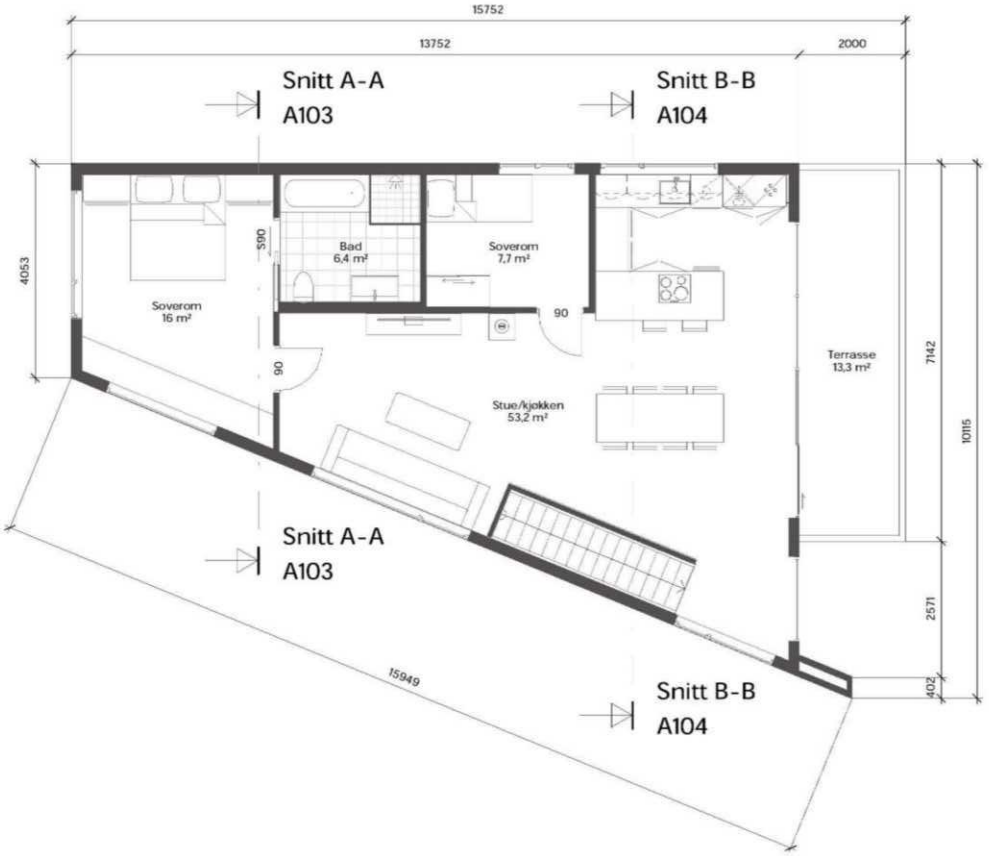
Hus 10 Arealberegning_	Bruksareal BRA				
	Pr. etasje	Sport/bod	Carport	Overbygg	Sum BRA
1. etasje	89,3 m²			0,3 m²	89,6 m²
2. etasje	85,9 m²				85,9 m²
Sum	175,2 m²				175,5 m²

	Bebygd areal BYA				
	Bolig	Sport/bod	Carport	Overbygg	Sum BYA
	102,1 m²			4,9 m²	107 m²

1. etg.
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Jåsund Platå Hus 1	Målestokk 1 : 100	Dato	01.07.2024
			Tegnet	Simon Sjursen
			Kontr.	
	Plantegning	Arkstørrelse A3	Pro. nr.	
		Tegningsnr. A101		Rev.

HAGA BOLIG AS



Hus 10 Arealberegning...	Bruksareal BRA				
	Pr. etasje	Sport/bod	Carport	Overbygg	Sum BRA
1. etasje	89,3 m²			0,3 m²	89,6 m²
2. etasje	85,9 m²				85,9 m²
Sum	175,2 m²				175,5 m²

	Bebygd areal BYA				
	Bolig	Sport/bod	Carport	Overbygg	Sum BYA
	102,1 m²			4,9 m²	107 m²

2. etg.
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Jåsund Platå Hus 1	Målestokk 1 : 100	Dato	01.07.2024
		Tegnet	Simon Sjursen
		Kontr.	
Plantegning	Arkstørrelse A3	Pro. nr.	
	Tegningsnr. A102		Rev.

HAGA BOLIG AS



Nordvest
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Jåsund Platå Hus 1	Målestokk 1 : 100	Dato	01.07.2024	
		Tegnet	Simon Sjursen	
		Kontr.		
Fasadetegning	Arkstørrelse A3	Pro. nr.		
	Tegningsnr. A105			Rev.

HAGA BOLIG AS



Nordøst
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
	Jåsund Platå Hus 1	Målestokk 1 : 100	Dato	01.07.2024	
			Tegnet	Simon Sjursen	
			Kontr.		
	Fasadetegning	Arkstørrelse A3	Pro. nr.		
		Tegningsnr. A107			Rev.

HAGA BOLIG AS



Sørvest
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
Jåsund Platå Hus 1		Målestokk 1 : 100	Dato	01.07.2024	
			Tegnet	Simon Sjursen	
			Kontr.		
Fasadetegning		Arkstørrelse A3	Pro. nr.		
		Tegningsnr. A108			Rev.

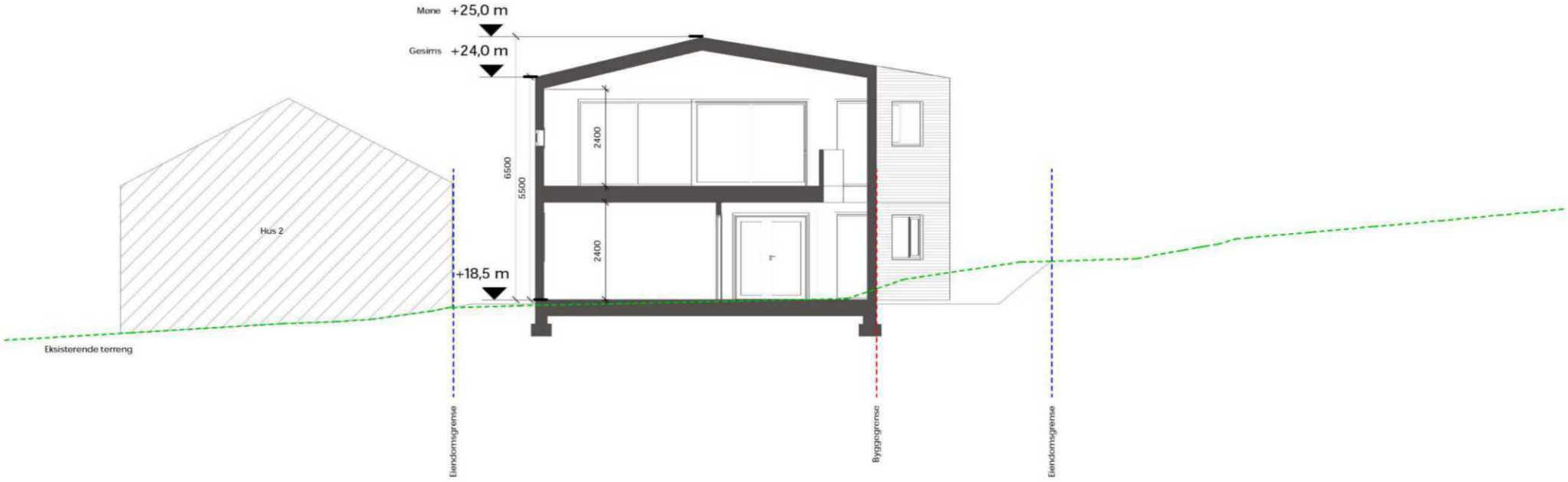
HAGA BOLIG AS



Sørøst
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Jåsund Platå Hus 1	Målestokk 1 : 100	Dato	01.07.2024
			Tegnet	Simon Sjursen
			Kontr.	
	Fasadetegning	Arkstørrelse A3	Pro. nr.	
		Tegningsnr. A106		Rev.

HAGA BOLIG AS



Snitt B-B
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
Jåsund Platå Hus 1		Målestokk 1 : 100	Dato	01.07.2024	
			Tegnet	Simon Sjursen	
			Kontr.		
Snittegning		Arkstørrelse A3	Pro. nr.		
		Tegningsnr. A104		Rev.	

HAGA BOLIG AS



Snitt A-A
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Jåsund Platå Hus 1	Målestokk 1 : 100	Dato	01.07.2024
			Tegnet	Simon Sjursen
			Kontr.	
	Snittegning	Arkstørrelse A3	Pro. nr.	
		Tegningsnr. A103		Rev.

HAGA BOLIG AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/5572/44
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 14:00

Dkm. 5572/65 - dg. 6/10.65.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Johannes Husebø

Jåsund, Tananger *født* 14/6 1909
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Bernhard Dahl

Jåsund Tananger *født* 24/3.1938.
(Datum og årstall)

min/vår eiendom

g.nr. 1 *br.nr.* 104 *av skyld mk.* *i* Sola. *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 2.000,00 Kronertotusen 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen har gjerdeplikt.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 10-58.

Madla den 5/10 1965

(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Ingrid Hustad
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Kari Skinn

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Åsund den 21/9 - 1965.

Til vitterlighet:

1. Laila Dahl.
2. Gerd Lundal

[1] Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

DAGBOKFØRT
14 JUN 84 05701
SORENSKRIVEREN I
JÆREN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 1 bnr. 104 i Sola
erklærer herved at gnr. 1 bnr. 123 i Sola
gis vegrett over min eiendom, gnr. 1 bnr. 104

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på min eiendom.

Sola, den 20/3 1984

Eier av gnr. 1 bnr. 104

Til vitterlighet:

1. Inger Karin Dahl

2. Laila Dahl

Doknr: 2002432 Tinglyst: 25.09.2024
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM VEI, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

VEIRETT:

Undertegnede eier av gnr. 1 bnr. 12 i Sola kommune erklærer herved at gnr. 1 bnr. 558, bnr. 559, bnr. 560, bnr. 561, bnr. 562, bnr. 563, bnr. 564, bnr. 123, bnr. 565 (tilsvarer Hus 1-9 i felt BKS34 og BKS37 i reguleringsplan 0550 Detaljregulering for Jåsund felt K1-K5) gis vegrett over gnr. 1 bnr. 12.

Med veirett følger plikt til å delta i forholdsmessig del av vedlikehold av veien.

VANN- OG AVLØPSLEDNINGER:

Undertegnede eier av gnr. 1 bnr. 12 i Sola kommune gir herved eiere av gnr. 1 bnr. 558, bnr. 559, bnr. 560, bnr. 561, bnr. 562, bnr. 563, bnr. 564, bnr. 565, bnr. 566, bnr. 123 (tilsvarer Hus 1-10 i felt BKS34 og BKS37 i reguleringsplan 0550 Detaljregulering for Jåsund felt K1-K5) rett til å legge og ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over gnr. 1 bnr. 12.

Rettighetene gis på følgende vilkår:

- Gravearbeid og skader det påfører eiendommer skal opprettes til dagens nivå eller bedre.
- Gravearbeid og opparbeidelse av ledningsnett skal utføres av offentlig godkjente entreprenører og utføres etter de faglige retningslinjer kommunen krever.
- Dersom felles rørledninger blir lagt er man solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold for den delen av nettet man faktisk bruker.

Denne erklæringen skal tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 1 bnr. 12.

Denne heftelse kan ikke slettes uten bygningsmyndighetene i Sola kommune *org.nr. 948243113* sitt samtykke.

Sola, 6/8-2024

Blokkbokstaver	**Signatur og fødsel- og personnummer:**
JÅSUND UTVIKLINGSSELSKAPAS, ORG NR. 989 301 977 IHT FULLMAKT	.....
SVEIN OLAV AALGAARD	..... pnr. 010781 [redacted]

Eiere av gnr.1 bnr.12 (Signaturberettigede i henhold til enhetsregisteret)

RETT KOPI
SOLA BIBLIOTEK

Blokkbokstaver	**Signatur og fødsel- og personnummer:**
JÅSUND PLATÅ AS ORG NR 926 195 212	Mikolaj Kurowski

21/8 24 ME

Eier av gnr.1 bnr.558, bnr.559, bnr.560, bnr.561, bnr.562, bnr.563, bnr.564, bnr.565, bnr.566, bnr.123 (Signaturberettigede i henhold til enhetsregisteret)


BKS14
1/481
0.8 daa
1/480
1/479
1/478
1/477
1/440
BFS33
f_SGT5
1.0 daa
1/492
1/493
BKS15
1.1 daa
1/494
1/495
1/496
1/497
1/498
1/442
#3
1/123
1/566
1/565
f_SPP8
f_SPP7
f_SV1
1/87
1/564
598 m2
o_SKV3
802 m2
f_BLK7
1/504
238 m2
1/12
BKS34
A:1894 m2
1/563
1/562
f_GG1
1/561
1/560
1/559
1/558
1/557
BFS36
1/441
1/146
1/147
f_SGG2
f_SGG9
BBB21
1/96
1.2 daa
1/244
1/522
o_GF3
1/64
4.6 daa
Veirettighet for Hus 1-9
Sak 24/1219
Landmåler: Bjørg Elin Slettjord
09.07.2024
Målestokk 1:500
Sola kommune

ADVOKATFIRMA TINGMANN SIDEN 1952
Rett kopi
Advokatfirma Tingmann AS

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirma Tingmann AS	
Adresse:	
Postboks 185 Sentrum	
Postnummer:	Poststed:
4001	Stavanger
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
984677499	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 288146 Tinglyst: 13.03.2025
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Niklas Hauge-Azizi	31039[redacted]
Raha Rezaei-Azizi	14089[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1124	Sola	1	558		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1124	Sola	1	559		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

X

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
05.02.2025	Raha Rezaei-Azizi Niklas Hauge-Azizi Niklas Hauge

ADVOKATFIRMA TINGMANN SIDEN 1952
Rett kopi
Advokatfirma Tingmann AS

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av eiendom nevnt under pkt. 3 a, gnr. 1, bnr. 559, gis med dette rett til å beholde eksisterende lysgrav, takutstikk, samt rett til å utføre vedlikehold på egen fasade inkludert oppføring av stillas.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

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

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Sola, 05.02.2025	Nikla Hauge Nikla Hauge Rahaa Rezai - Azizi

Noter

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

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:
Krabbavikveien 87, 4058 Tananger
Gnr. 1, Bnr. 558, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
301260208

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 406 18 524

E-post: benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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