PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

BAKKELANDSTUNET 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Enebolig

Bakkelandstunet 1, 4058 TANANGER SOLA kommune

gnr. 1, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1123 **Eiendomsverdi ref nr:** IL1203

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

takstkompaniet NITO

D
ENERGIMERKE

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

Oppgraderinger etter byggeår:
I 2002 ble det etablert ny grunnmur av Lecablokker. Veggene ble foret ut innvendig og utvendig i 1 og 2 etasje, og det ble montert ny utvendig trekledning.
Takkonstruksjonen ble bygget om fra åstak til tett saltak med hanebjelke og takstein i 2003.
Nye trevinduer med 2 lags glass.
2007 ble det etablert leilighet i kjeller.

Takhøyde:
1. etasje: ca. 228 cm
2. etasje: fra ca. 229 cm til 374 cm opp til mønet i loftstuen
Kjeller: ca. 217 cm

Tomt:
Tomten er opparbeidet med grus, plen, betongheller og treplatting.

Parkering:
Parkering på egen tomt og i dobbelgarasje.

Byggemåte:
Grunnmur av Leca-mur, pusset utvendig og innvendig.
Laftekonstruksjon som er isolert og foret ut innvendig og utvendig, med utvendig trekledning.
Takkonstruksjon med saltak og hanebjelker.

Innvendige overflater:
Vegger med synlig laft, panel og malte plater. Tak med malte plater og panel.
Heltregulv i 1. og 2. etasje. Laminat ved entre.
I kjelleren er det MDF-panelplater og slette, malte overflater på veggene. Taket har slette, malte plater. Gulvene er belagt med fliser og parkett.

Oppvarming:
Oppvarming med vedovn, varmepumpe, varmekabler i gulv på vaskerom og bad i kjeller, samt panelovner.

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 kar ha normal bruksslitasje, herunder riper, merker og misfarging etter møblering.

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

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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon som viser at bygget/tiltaket er byggesøkt eller godkjent.
Forholdet er ikke kontrollert mot kommunale arkiver.
Lovlighet er derfor ikke verifisert.
Kjellerleiligheten er ikke godkjent for varig opphold.

Bod kjeller

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon som viser at bygget/tiltaket er byggesøkt eller godkjent.
Forholdet er ikke kontrollert mot kommunale arkiver.
Lovlighet er derfor ikke verifisert.

Hundehus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon som viser at bygget/tiltaket er byggesøkt eller godkjent.
Forholdet er ikke kontrollert mot kommunale arkiver.
Lovlighet er derfor ikke verifisert.

Garasje

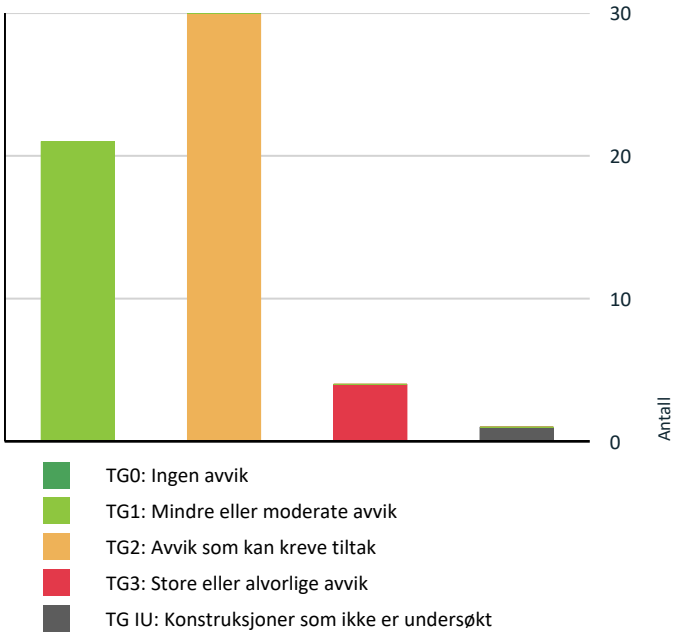
• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon som viser at bygget/tiltaket er byggesøkt eller godkjent.
Forholdet er ikke kontrollert mot kommunale arkiver.
Lovlighet er derfor ikke verifisert.

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

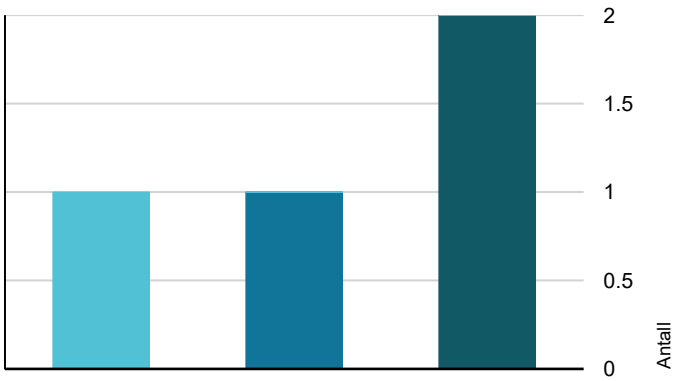
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vindski	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører kjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** 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 > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avflassing av maling og sprekk i puss bak pipeløpet er observert. Dette kan medføre risiko for at puss løsner og faller ned, noe som kan utgjøre en fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det anbefales utbedring for å redusere risikoen.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsveier.

  Vinduer på soverom i kjeller har en høyde på over 1 meter opp til underkant av karm, noe som kan vanskeliggjøre rømning ved en eventuell brann.

  Vinduer på soverom på loftet er for små i henhold til krav til rømningsvei.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til dagens krav. Dette gjelder den lødde steinmurenen ved garasjen.

Boligens energimerking



Beskrivelse

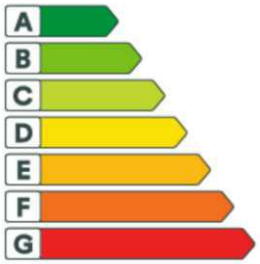
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1860, bærekonstruksjon i tre, etterisolert yttertak, etterisolerte vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2002, 2003, 2005, 2007, 2017, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1860

Kommentar
Boligen ble totalrenovert i 2002 av nåværende eier. Eier opplyser at det kun er lafteskallet som er bevart fra tidligere.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Det er behov for normalt vedlikehold fremover

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose og andre symptomer på svekkelse på taktekkingen.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport






TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast.
Vindskier er i treverk, og toppbord er kledd med beslag.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 3 Vindski

Beskrivelse

Vindskiene ved inngangspartiet er utført i treverk.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskade i bunnen av vindski ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet vindski bør skiftes ut eller repareres for å hindre videre skade og forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt risiko for fuktskader og ytterligere råteutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med haneband-takkonstruksjon som fremstår som en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført. Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje eller kondens ved visuell kontroll av innvendige takflater på befaringstidspunktet.

Utførelse med hensyn til lufting og ventilasjon mellom isolasjon og undertak er ikke tilgjengelig for kontroll, og kan derfor ikke vurderes.
Eier opplyser at taket er etterisolert med 20/25 cm Glava.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Etter byggeåret er det utført søknadspliktige arbeider, som endringer av konstruksjonen, uten at det foreligger søknad og ferdigattest på endringene. Taket er bygget om fra åstak til saltak med haneband.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte endringer og innredning av loftet, samt eventuelle søknader og ferdigattest. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt om arbeidet er utført i henhold til gjeldende regelverk og byggtekniskekrav, noe som kan medføre økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige kostnader ved eventuelle avvik.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tømmerveggkonstruksjon fra 1860, som er utforet både innvendig og utvendig i 2002. Det er etterisolert med 50 mm innvendig og 70 mm utvendig.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003.
Vindu i kjellerstue og soverom fra 2007 med 2-lags glass.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Vinduer i stue, kjøkken og soverom i 1. etasje har kondensmerker.
Det er fuktmerker og kondensmerker på vinduer på soverom og loftstue i 2. etasje.

Vinduer i stue og kjøkken har forhøyet fuktnivå. Det er målt en fuktkvote på 27 % i to vinduer på kjøkkenet. Dette indikerer forhøyet fuktinnhold, noe som kan medføre risiko for skader på vinduene over tid.

Tiltak bør vurderes for å redusere fuktigheten og forhindre videre skade.

• Vinduet fra 2017 i entre lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

• Vinduet bør justeres eller repareres slik at det kan åpnes. Dersom vinduet ikke lar seg åpne, kan det gi redusert mulighet for lufting og rømningsvei, samt vanskeliggjøre vedlikehold og rengjøring.









Kjellerstue.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 og to vinduer fra 2017 med aluminium utvendig.
Vinduer i kjeller fra 2005 og 2007 med 2-lags glass.
Det er normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Normal levetid for stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30–50 år. Normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Velux-vindu på bad og loftstue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vanninntrengning i ett av vinduene i stuen og på hovedsoverommet i 2. etasje.

Velux-vinduet på badet og i loftstuen har råteskader i nedre del av karmen.
Det er også råteskade i karm på vindu på hems.

På badet og i stue er det målt en fuktkvote på 100 på innsiden av vinduet, noe som indikerer betydelig fuktbelastning i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres tiltak for å stoppe vanninntrengningen i vinduet, for eksempel ved å tette eller skifte ut vinduet.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av både vindu og omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad.



Bad.



Stue.



Loftstue.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

2 stk. ytterdører fra 2003 med 2-lags glass ved entré.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Balkongdør i 2. etasje.
Kjellerdør av ukjent alder.
Hovedytterdør fra 2017 med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er observert noe slitasje på dørbladet til både balkongdøren i 2. etasje og kjellerdøren.

• Hovedytterdøren har et noe skjevt montert dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dørbladet for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge dørens levetid. Dersom tiltak ikke utføres, kan slitasjen forverres og føre til redusert funksjon eller behov for utskifting på sikt.

• Det anbefales å justere dørbladet slik at det står rett. Skjevt montert dørblad kan føre til unødvendig slitasje på hengsler og tetningslister, samt redusere dørens funksjon og levetid.







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut fra loftstue med trerekkverk og treplatting.
Rekkverkshøyde: 100 cm.
Balkongen er målt til 4 m².

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Treterrasse ved leiligheten.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje: 30 mm Siljan tregulv og laminat ved entré.
2. etasje: 25 mm Siljan tregulv.

Det må påregnes normal slitasje på gulvet, samt enkelte riper, merker og misfarging etter møblering og bruk. Dette er normalt for en fraflyttet boenhet, og slike mindre avvik anses som en del av normal bruksslitasje.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

1. etasje:
Delvis synlige tømmervegger. Plater med tapet på vegger.
Malte, slette flater i tak.

2. etasje:
Panel på vegger og tak.
Plater med tapet på vegg i soverom.
Delvis synlig laft på knevegg.

Eier opplyser at det er lydhimling mellom kjeller og 1. etasje.

Utover dette fremstår boligen med normal bruksslitasje på overflater. Det må påregnes enkelte mindre hull i vegger og andre overflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt noe misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert. Dette er normalt for en fraflyttet boenhet, og slike mindre avvik anses som en del av normal bruksslitasje.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag som eier opplyser er isolert med Glava i 2002, og det er etablert nye bjelker samme år.
I loftstuen i 2. etasje er det målt en høydeforskjell på 15 mm.
I stuen i 1. etasje er det målt en høydeforskjell på 42 mm.
I kjellerstuen er det målt en høydeforskjell på 15 mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse og dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon på utførte arbeider vil medføre usikkerhet om konstruksjonen er bygget etter gjeldende standard og det er utført beregninger som sikrer tilstrekkelig styrke og stabilitet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.
Boligen ligger ifølge radonaktsomhetskartet i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Lecamurpipe med stålrør.
Vedovn ved kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avflassing av maling og sprekk i puss bak pipeløpet er observert. Dette kan medføre risiko for at puss løsner og faller ned, noe som kan utgjøre en fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det anbefales utbedring for å redusere risikoen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det bør foretas utbedring av avflassing av maling og sprekk i puss bak pipeløpet for å hindre at puss løsner og faller ned, noe som kan utgjøre en fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av overflaten og økt risiko for personskade.





TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er malte plater og MDF-panelplater på vegger. Slette plater i tak.
Parkett på gulv og fliser ved entré.
Belegg på gulv i kott, samt synlig pusset lecamur.
Det er foretatt hulltaking i to vegger på det ene soverommet, og det er utført fuktmålinger i parkett på begge soverom med verdier over 20 %.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ved hulltaking påvist fukt i innforet vegg. Det er målt en fuktkvote på 23 % i innforet vegg ved soverommet. Det er også målt over 20 % i gulv/parkett på begge soverom.

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko.
Det er montert plast og dampsperre (d-papp) mot mur i innforede vegger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge årsaken til fuktinntrengningen og omfanget av eventuelle skader.
Tiltak for å utbedre fuktproblemet bør iverksettes for å unngå utvikling av råte, mugg og skader på konstruksjonen, samt redusert innemiljø og helsefare.

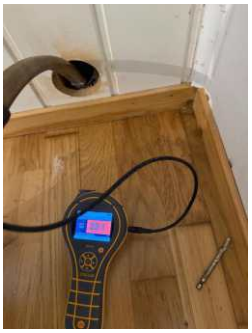
• Det anbefales å følge med på konstruksjonen over tid, da utforede vegger mot terreng med plast og dampsperre mot mur utgjør en risikokonstruksjon for fukt og kondens.
Konsekvensen av dette er økt fare for skjulte fuktskader, mugg- og råteutvikling, som kan føre til kostbare utbedringer og dårligere inneklima.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av målinger utført på to steder i vegg og to steder i parkett på begge soverommene, samt vurdering av hvordan veggkonstruksjonen er bygget opp.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser, eventuell riving og etablering av nye innervegger, korrekt oppbygget uten plast og D-papp, samt riving og legging av ny parkett i kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

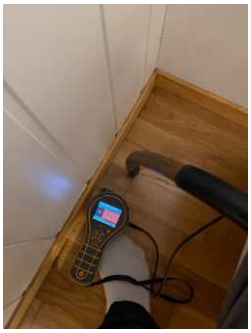


Hull 1. mot hage.



Hull 2. mot garasje.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte heltre innerdører i 1 og 2 etasje.

TG 2 Innvendige dører kjeller

Beskrivelse

Malte slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tapet på vegger og skråhimling.
Flatt tak med slette plater.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med panelovn som oppvarming.
Motfall mot innerdør på ca. 5 mm.
Tilnærmet flatt gulv ellers.
Oppkant ved dør på ca 70mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt med ca. 5 mm motfall mot innerdør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluket og ikke mot innerdør. Manglende fall øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller søl.

• Det bør vurderes utbedring av fallforholdene slik at vann ledes mot sluk.
Motfall og høy oppkant ved dør øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller renner mot dør, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

2 stk. plastsluk med vinylbelegg synlig rundt klemring.
Vinylbelegg og våtromstapet.
70 mm høydeforskjell fra topp vanntett sjikt til sluk, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskel.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsmøbel med servant, veggmontert toalett samt dusjkabinett.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte.
Ventil i Velux-vindu.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bak dusjkabinett. Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke ble registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.

Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tapet på vegger og malt, slett tak.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med varmekabler som oppvarmingskilde.
Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall rundt sluk under dusjkabinett.
95 mm og 17 mm oppkant ved dører.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av dusjkabinett vil vann ledes ned i sluk, men ved en eventuell lekkasje kan vann bli liggende lenger på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann blir liggende på gulvet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og omkringliggende områder.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger.
50 mm høydeforskjell fra topp vanntett sjikt til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe rust på dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Rust på dusjkabinettet bør utbedres eller kabinettet bør vurderes skiftet ut for å hindre videre korrosjon og forringelse av funksjon og levetid. Dersom rusten utvikler seg, kan det føre til lekkasjer eller skade på omkringliggende konstruksjoner.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggventil.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1.ETASJE > VASKEROM

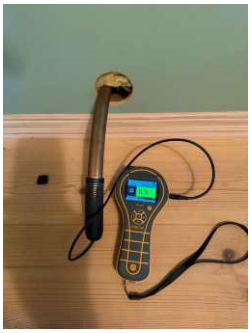
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rett bak dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Måleresultatene viste verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt-%). Målingen er utført med Protimeter MMS3.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er observert noe svertesopp i fugene i dusjhjørnet.

• Løse fuger er observert ved flisene ved innerdøren.

Konsekvens/tiltak

• Fuger i dusjhjørnet bør renses og eventuelt behandles for svertesopp for å hindre videre vekst og skade på overflater.
Dersom svertesoppen ikke fjernes, kan det føre til forringelse av materialene og dårligere inneklima.

• Løse fuger bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fuktinntrengning og påfølgende risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler som oppvarmingskilde.
Oppkant ved dør på 40 mm.
Fall i dusjsonen er 5 mm på 50 cm.
Fall på resterende gulv er tilnærmet flatt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

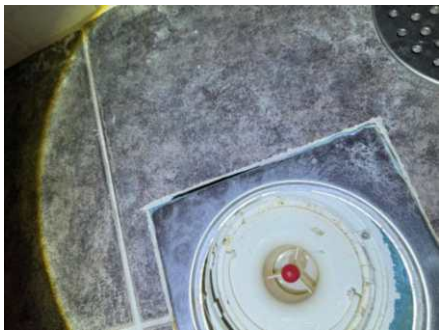
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
- Noen fliser har hakk i glasuren.

Konsekvens/tiltak

- Fallforholdene på gulvet bør utbedres for å tilfredsstille forskriftskrav, spesielt utenfor dusjsonen hvor gulvet er tilnærmet flatt.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner over tid.
- Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
- Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.
Eksakt type membran er ukjent. Med hensyn til aldersvurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran, da dette er den desidert vanligste membrantypen
70 mm høydeforskjell fra topp vanntett sjikt til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsmøbel med servant, opplegg for vaskemaskin, toalett samt dusjhjørne.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse i våtrommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle vegger består av leca-mur eller yttervegg. Hulltaking er ikke utført da dette ikke er mulig på grunn av konstruksjonens utforming.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

• Det er utført overflatefuktsøk med Tramex ME5 i dusjsonen på gulv og vegg. Det ble ikke registrert utslag på vegg, men det ble registrert utslag ved overflatefuktsøk på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktutslag på gulvet.
Konsekvensen av ikke å utbedre forholdet kan være økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som igjen kan føre til sopp, råte og redusert levetid på bygningsdelen.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fronter med trestruktur.
Benkeplate av laminat.
Oppvaskkum, oppvaskmaskin, ovn, mikrobølgeovn og frittstående kjøl/fryseskap.
Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.
Det anbefales å montere lekkasjedetektor og komfyrvakt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet og fungerer som den skal.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte fronter med trestruktur.
Laminat benkeplate.
Oppvaskmaskin, komfyr, kjøl/fryseskap.
Det anbefales å montere lekkasjedetektor og komfyrvakt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
Dette kan ses i sammenheng med at rommet ligger under terreng og avvikene som er registrert der.

• Det er observert noe slitasje på overflater og håndtak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktindikasjonene, og eventuelle skader bør utbedres for å hindre videre fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for råte, muggdannelse og forringelse av bygningsdeler.

• Det bør vurderes å utbedre slitasje på overflater og håndtak for å opprettholde funksjon og estetisk standard, samt forhindre ytterligere forringelse.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet og fungerer som den skal.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Veggmontert toalett og vask

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Veggventil.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør er besiktiget i skap under kjøkkenet samt i rom i kjelleren.
Stoppekran på kjøkkenet og hovedstoppekran på badet i kjelleren.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting med 110 mm rør ført ut gjennom tak.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert veggventil på soverom eller loftstue i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler på soverom og loftstue i 2. etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe lokalisert i 1. etasje

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

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert to varmtvannsberedere.
Den ene er fra 2001 og har en kapasitet på 115 liter, mens den andre er fra 2003 og har en kapasitet på 198 liter.
Det anbefales å montere lekkasjedeteksjon ved varmtvannsberederne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra 2002.
Det er installert automatsikringer med kursfortegnelse på innsiden av skapdøren.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Hoved.



Hoved.



Kjeller.



Kjeller.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsveier.

Vinduer på soverom i kjeller har en høyde på over 1 meter opp til underkant av karm, noe som kan vanskeliggjøre rømning ved en eventuell brann.

Vinduer på soverom på loftet er for små i henhold til krav til rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

• Rømningsveier bør utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til sikker rømning, for å redusere risikoen for at personer ikke kommer seg ut ved brann.
Manglende eller utilstrekkelige rømningsveier kan medføre alvorlig fare for liv og helse ved en eventuell brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, og er derfor ikke vurdert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist funksjonssvikt på fuktsikringssystemet, da det er målt en fuktkvote over 20 % i innervegg i rom under terreng på to steder, samt i parkettgulv på begge soverom.

• Det mangler topplist på grunnmursplasten rundt boligen, noe som kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktsikring og drenering, da målt fuktkvote over 20 % i innervegg indikerer funksjonssvikt.

Manglende utbedring medfører økt risiko for fuktskader, mugg- og råtedannelse, redusert levetid og inneklima, samt mulige følgeskader på bygningsdeler og inventar.

• Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fuktsikringen og dreneringen, samt undersøke årsaken til forhøyet fuktkvote i rom under terreng. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

• Det bør monteres topplist på grunnmursplasten rundt boligen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende topplist øker risikoen for fuktskader i grunnmur og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av Lecablokker som er pusset innvendig og utvendig.
Fundament av betong.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er observert noe løs puss på vegg ved leiligheten, samt skrå riss i muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne løs puss og pusse igjen områder med skader, samt utbedre riss i muren.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktinntrengning og forverring av skadene over tid.

Tilstandsrapport







TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Betongblokker.
Forskalingsblokker mot nabo.
Lødd stein ved garasje.

Vurdering av avvik:

• Synlig armering er observert i forskalingsblokkene mot nabo. Dette kan medføre økt risiko for korrosjon og redusert levetid for muren dersom armeringen ikke er tilstrekkelig beskyttet.

• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til dagens krav. Dette gjelder den lødde steinmurenen ved garasjen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.
Den er opparbeidet med grus, plen og terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann- og avløpsledningene er opplyst å være fra 2003. Ifølge eier ble boligen koblet til offentlig vann og kloakk i 2018.

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

Tilstandsrapport

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:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avflassing av maling og sprekk i puss bak pipeløpet er observert. Dette kan medføre risiko for at puss løsner og faller ned, noe som kan utgjøre en fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det anbefales utbedring for å redusere risikoen.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsveier.

Vinduer på soverom i kjeller har en høyde på over 1 meter opp til underkant av karm, noe som kan vanskeliggjøre rømning ved en eventuell brann.

Vinduer på soverom på loftet er for små i henhold til krav til rømningsvei.

• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til dagens krav. Dette gjelder den lødde steinmurenen ved garasjen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det bør foretas utbedring av avflassing av maling og sprekk i puss bak pipeløpet for å hindre at puss løsner og faller ned, noe som kan utgjøre en fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av overflaten og økt risiko for personskade.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Rømningsveier bør utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til sikker rømning, for å redusere risikoen for at personer ikke kommer seg ut ved brann.
Manglende eller utilstrekkelige rømningsveier kan medføre alvorlig fare for liv og helse ved en eventuell brann.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Bod kjeller



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Reisverk med liggende trekledning utvendig.

Tak tekket med asfaltpapp.

Gulv av treterrassebord.

Ytterdør med glass, noe værslitt.

Takkonstruksjonen er underdimensjonert, da det er benyttet 48 × 98 mm som taksperrer. Det er ikke tilstrekkelig dimensjonering av takkonstruksjonen, og forholdet bør utbedres av fagperson.

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

Hundehus



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Hundehus oppført med reisverk som utvendig er kledd med trekledning.

Tak tekket med sandwichplater.

Tre vindu med punktert glass.

Kryssfiner på vegger og stedbygd hundebur.

Treplatting rundt hundehuset, noe slitt.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
1. etasje:
Panel i taket og vegger med gips og malte, slette overflater.
Treport med skinnesystem.
Fliser på gulv.
Takhøyde er ca. 304 cm.

Hems/loft:
Gulvspon og synlig rupanel i tak.

Kjeller/garasje:
Støpt plate på gulv, stedstøpte vegger og stedstøpt dekke mot 2. etasje.
Takhøyde er ca. 261 cm.

Utvendig:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende trekledning.
Saltak med betongtakstein. På baksiden er det et takparti med gress/vegetasjon.
Det er registrert slitasje på vegger, port og taktekking, blant annet i form av mose og værslitasje. Det er behov for vedlikehold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

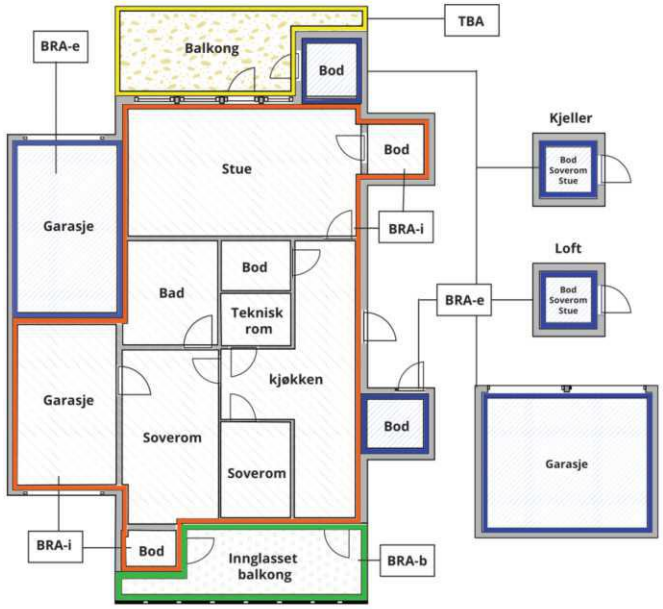
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	52			52	4		52
1.Etasje	77			77			77
Kjeller	64			64	21		64
Hems						15	15
SUM	**193**				**25**	**15**	**208**
SUM BRA	**193**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, 2 stk soverom, loftstue, bod		
1.Etasje	Soverom, kjøkken/spisestue, vaskerom, entre, gang, stue, toalettrom		
Kjeller	2 stk soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré, kott		
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon som viser at bygget/tiltaket er byggesøkt eller godkjent.
Forholdet er ikke kontrollert mot kommunale arkiver.
Lovlighet er derfor ikke verifisert.
Kjellerleiligheten er ikke godkjent for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod kjeller

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Målt til 4,7 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon som viser at bygget/tiltaket er byggesøkt eller godkjent.
Forholdet er ikke kontrollert mot kommunale arkiver.
Lovlighet er derfor ikke verifisert.

Nyere håndverkstjenester

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

Hundehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	8
SUM		**5**			**8**
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon som viser at bygget/tiltaket er byggesøkt eller godkjent.
Forholdet er ikke kontrollert mot kommunale arkiver.
Lovlighet er derfor ikke verifisert.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje		46		46			46

Kjeller		43		43			43
Loft						28	28
SUM		**89**				**28**	**117**
SUM BRA	**89**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Kjeller		Arbeidsrom, verksted	
Loft		Loft	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller dokumentasjon som viser at bygget/tiltaket er byggesøkt eller godkjent.
Forholdet er ikke kontrollert mot kommunale arkiver.
Lovlighet er derfor ikke verifisert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Knut Torgeir Husebø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	1	48		0	702.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bakkelandstunet 1

Hjemmelshaver
Husebø Knut Torgeir

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

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.

Vindu og takvinduer – Punktering (dugg mellom glasslag)
Det er generelt vanskelig å kontrollere eventuell punktering, det vil si brudd i glassforseglingen, i isolerglass ved en visuell befaring. Dette gjelder både vanlige vinduer og takvinduer. Punktering kan forekomme uten at det er synlige tegn til dugg eller kondens mellom glasslagene på befaringsdagen. Slike tegn kan være sesong- og væravhengige og vil derfor ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.
Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte skader eller punkteringer i isolerglassene.

Energiattest



Adresse **Bakkelandstunet 1, 4058 TANANGER**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364499**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171930456**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **48**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1860**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **193,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **187,31**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Bakkelandstunet 1	4058	TANANGER
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	301260251	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

1998

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2004

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Nytt bad i 2002

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar

Er selv faglært rørlegger, tømrerarbeider og annet er utført av fagfolk i familien

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gulvbelegg

4. Ble sluk skiftet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

To sluk montert av rørlegger (selv)

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Alt elarbeid er fra 2003.Utført av Rasmussen Elekto AS

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Rasmussen Elektro AS

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Alt av røropplegg er fra 2002

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Faglært Rørlegger. (selv)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Tak og alt som omhandler tak er fra 2003.Når det gjelder yttervegger var det kun lafte kassa som sto igjen av opprinnelige yttervegger. Det er etablert lufting bak kledning og isolert både på innsiden og utsiden av lafte kassa.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Faglært snekker i familien

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
- [x] Ja

Beskrivelse:

Leca pipe fra 2002. og innvendig stål pipe 2010 grunnen sprekk inneforing Leca

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Noen riss i grunnmur

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Balkong utenfor loftstue bygget i 2002 og fornyet/utvidet i 2025Oppføring av bod/hundehus fra 2016 er ikke byggesøkt.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Faglært snekker i familien

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Takstmann har saget inspeksjons hull og avdekket at det er benyttet plast bak vegg plater. derfor noe fukt

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Det ble etablert drenering rundt hele huset i 2002. Benyttet stedlige masser samt singel/stein

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Håndtlanger

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Har gjort det selv

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det ble gravd vekk og ned, opprinnelige steinmurer ble erstattet med lecablokker i 2002.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

Innvendig isolert og innredet/omgjort til leilighet i 2007

Loft

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Loftet og resten av bygget er isolert i 2002

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Tømmermannen i familien, og mye egeninnsats

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Elektrisk anlegg er fra i 2002

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Rasmussen Elektro

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Laget leilighet i u. etg. 2005. Leca foret ut og isolert med 50 mm glava. og plate kledd. Det ble satt inn større vinduer.Ingen av disse tiltakene er det søkt kommunen om.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Tilbygg i 2004 som i dag er vaskerom. Vindfang oppført 2004. Montert to takvinduer i forbindelse med nytt tak i 2002 . Oppført balkong med utgang fra stue i 2 etg. 2003. Utvidet i 2025 Disse tiltakene er ikke byggesøkt.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Leilighet m to soverom som ikke er byggemeldt til kommunen

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Grunnmur i betong utført med egeninnsats. Fått bistand av Byggmester til bygget 2005Garasjen slik den fremstår i dag. Er ikke i samsvar med tegningene fra 2005.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Egeninnsats sammen med Byggmester

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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
- [x] Ja

Beskrivelse:

Mulighet for flere bygg på tomten. Og fått varsel om bygging på tomt på nedsiden.

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [x] 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)

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- [ ] Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

11.11.2026

Signert av

Knut Torgeir Husebø

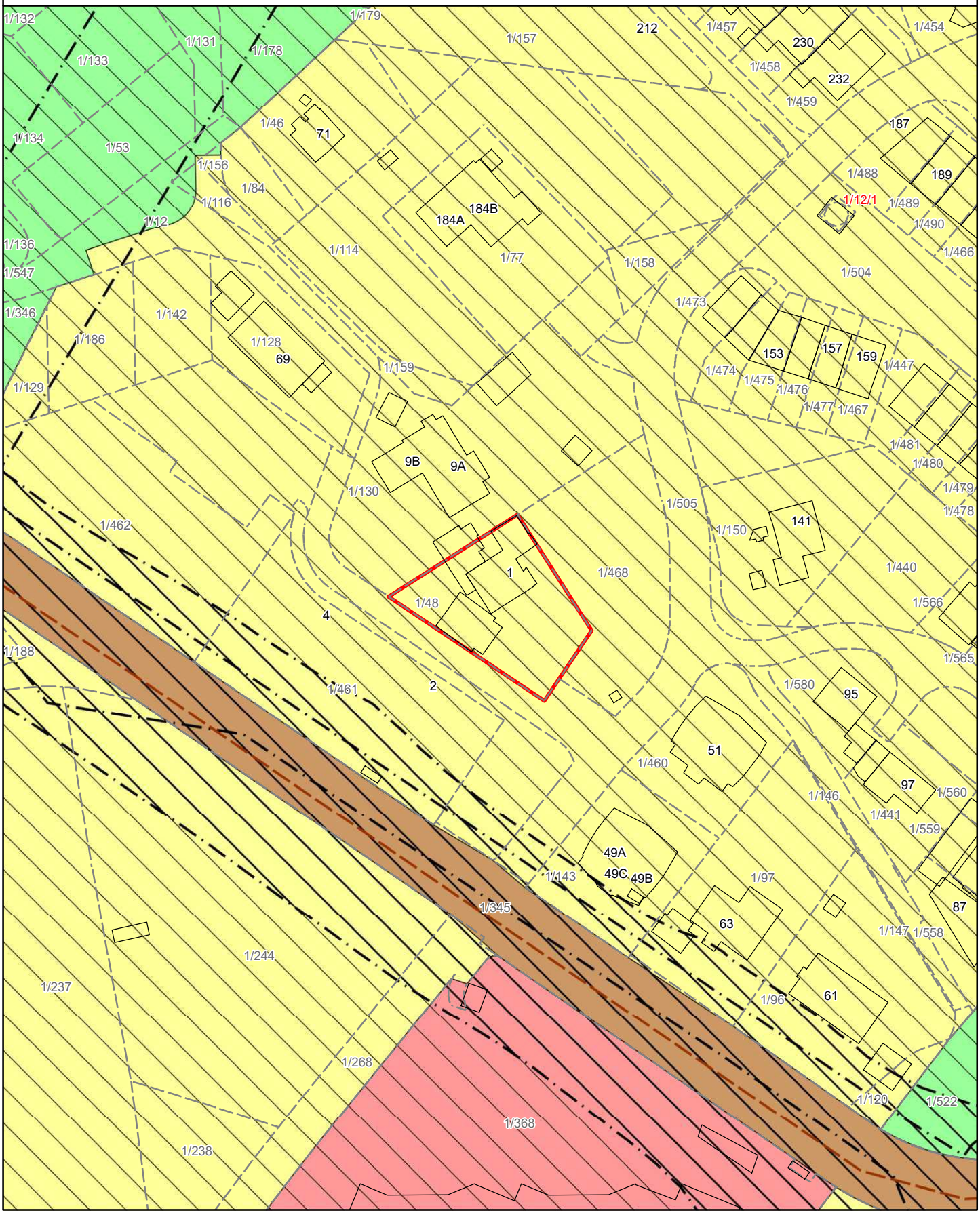
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/48/0/0
Dato: 2026-10-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

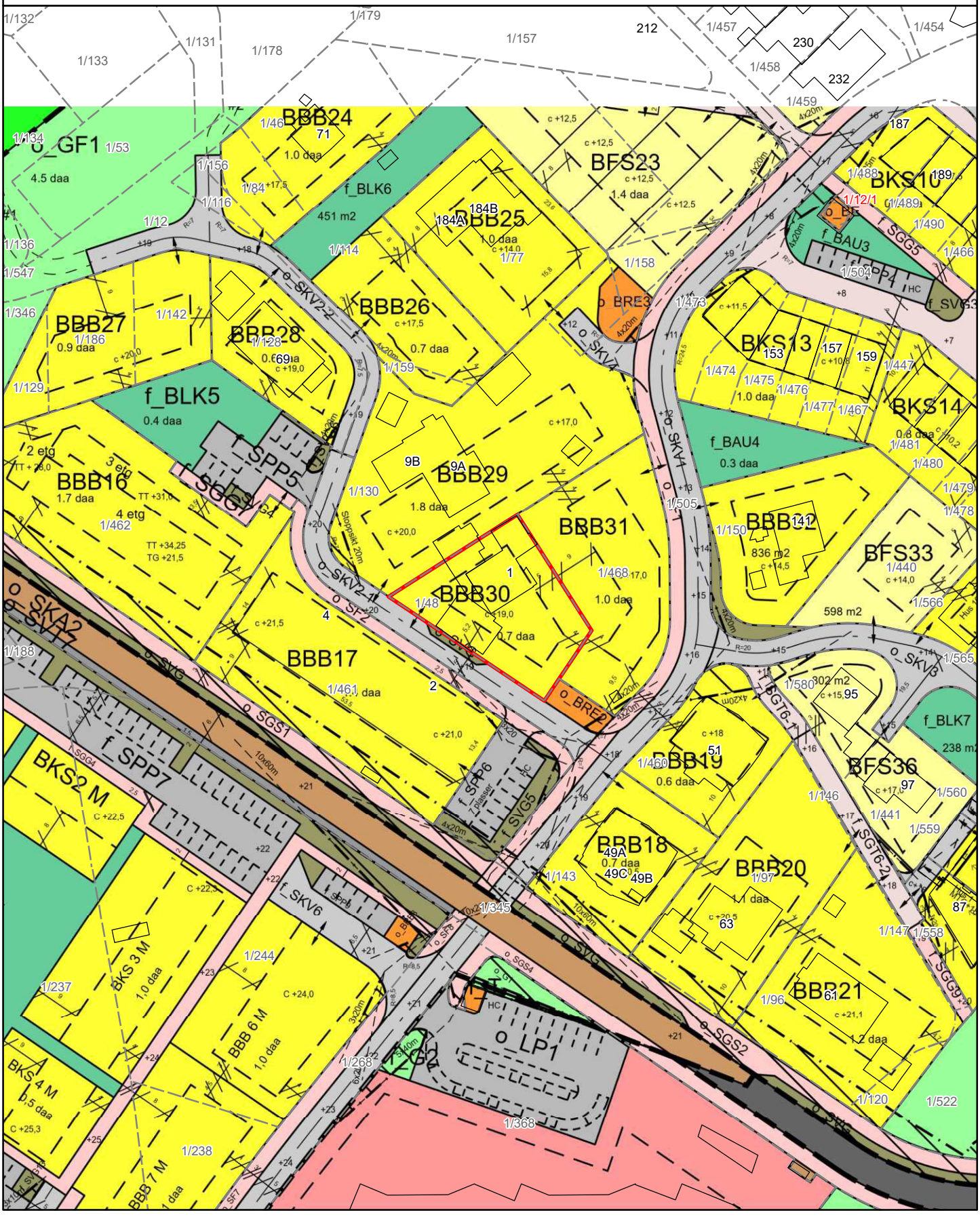


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/48/0/0
Dato: 2026-10-02
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0550
Ikrafttredelsesdato: 26.4.2018

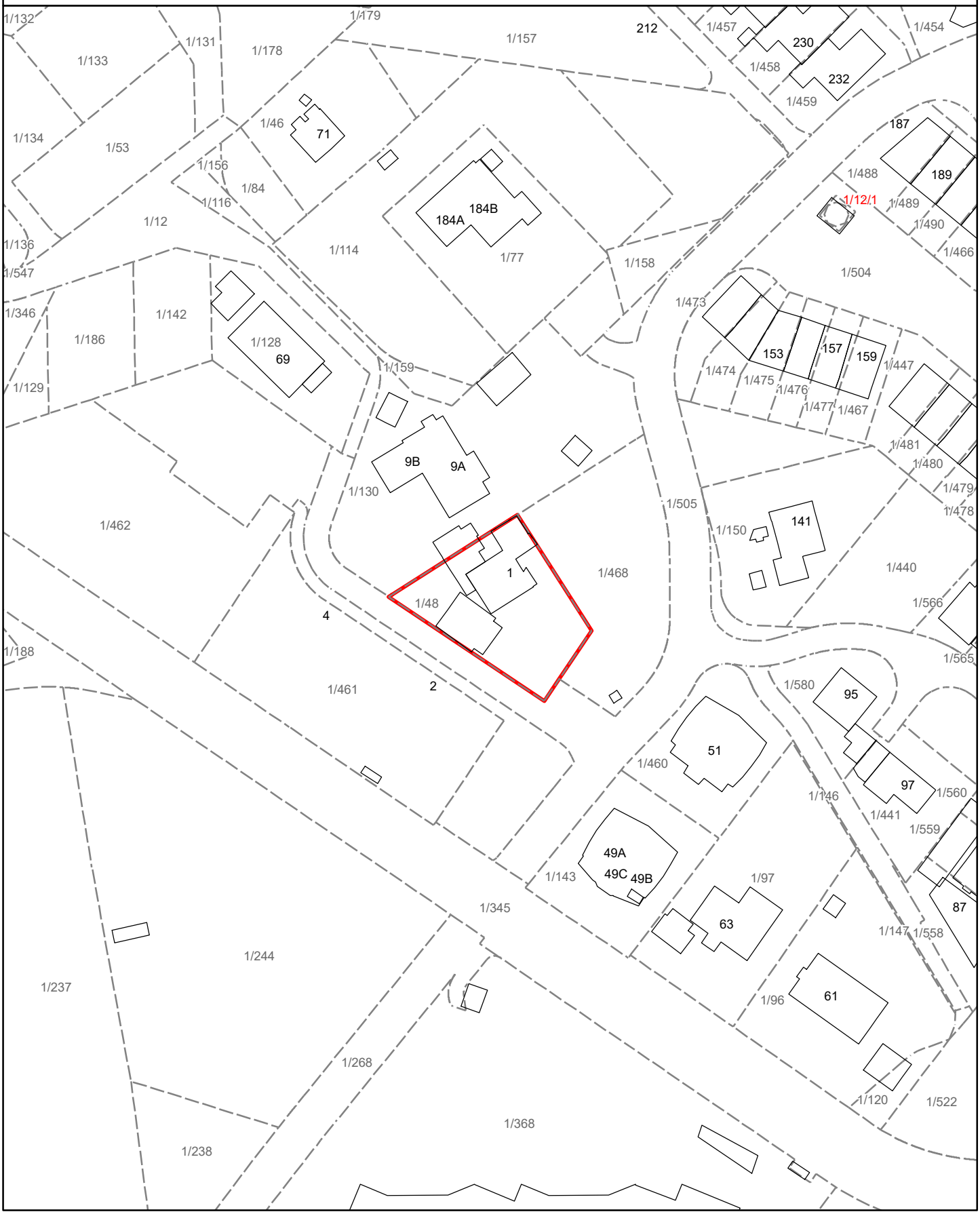


Reguleringsplan under behandling

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/48/0/0
Dato: 2026-10-02
Målestokk: 1:1,000
Planident: 202503
Ikrafttredelsesdato:



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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.10.2026 11:31

Eiendom 1124-1/48 Godthåp

Bruksnavn	Godthåp				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	06.07.1938	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1	Beregnet areal	702,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	48	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bakkelandstunet 1	4058 Tananger	Jåsund	Tananger	Tananger

Forretninger (19)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.07.1938	Skylddeling	1124-1/48	Mottaker	0
		1124-1/12	Avgiver	0
09.10.1959	Skylddeling	1124-1/77	Mottaker	1544
		1124-1/48	Avgiver	-1544
18.12.1967	Skylddeling	1124-1/114	Mottaker	2051
		1124-1/48	Avgiver	-2051
23.04.1987	Kart- og delingsforretning	1124-1/130	Mottaker	0
		1124-1/48	Avgiver	0
		1124-1/128	Mottaker	0
		1124-1/129	Mottaker	0
13.06.1988	Kart- og delingsforretning	1124-1/143	Mottaker	0
		1124-1/48	Avgiver	0
		1124-1/142	Mottaker	0
21.11.1989	Kart- og delingsforretning	1124-1/48	Avgiver	0
		1124-1/166	Mottaker	0
29.10.2018	Oppmålingsforretning/ grensejustering	1124-1/130	Mottaker	29,9
		1124-1/18	Berørt	0
		1124-1/159	Berørt	0
		1124-1/12	Avgiver	-29,9
		1124-1/48	Berørt	0
14.11.2018	Oppmålingsforretning	1124-1/130	Berørt	0
		1124-1/12	Avgiver	-957,9
		1124-1/18	Berørt	0
		1124-1/468	Mottaker	958
		1124-1/48	Berørt	0
14.11.2018	Oppmålingsforretning/ grensejustering	1124-1/182	Berørt	0
		1124-1/130	Berørt	0
		1124-1/444	Berørt	0
		1124-1/448	Berørt	0
		1124-1/443	Berørt	0
		1124-1/449	Berørt	0
		1124-1/445	Berørt	0
		1124-1/18	Berørt	0
		1124-1/48	Mottaker	50
		1124-1/446	Berørt	0
		1124-1/12	Avgiver	-50
		1124-1/12	Mottaker	16,9
		1124-1/48	Avgiver	-16,9
18.12.2020	Annen forretningstype	1124-1/18	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1124-1/48	Berørt	0
08.04.2021	Oppmålingsforretning	1124-1/345	Berørt	0
		1124-1/150	Berørt	0
		1124-1/454	Berørt	0
		1124-1/130	Berørt	0
		1124-1/468	Berørt	0
		1124-1/147	Berørt	0
		1124-1/243	Berørt	0
		1124-1/460	Berørt	0
		1124-1/461	Berørt	0
		1124-1/488	Berørt	0
		1124-1/462	Berørt	0
		1124-1/146	Berørt	0
		1124-1/505	Mottaker	4112,2
		1124-1/12	Avgiver	-4112,2
		1124-1/504	Berørt	0
		1124-1/143	Berørt	0
		1124-1/104	Berørt	0
		1124-1/114	Berørt	0
		1124-1/244	Berørt	0
		1124-1/453	Berørt	0
		1124-1/473	Berørt	0
		1124-1/441	Berørt	0
		1124-1/459	Berørt	0
		1124-1/442	Berørt	0
		1124-1/123	Berørt	0
		1124-1/166	Berørt	0
		1124-1/440	Berørt	0
		1124-1/48	Berørt	0
		1124-1/158	Berørt	0
		1124-1/128	Berørt	0
		1124-1/87	Berørt	0
		1124-1/490	Berørt	0
27.08.2021	Annen forretningstype	1124-1/12	Berørt	0
		1124-1/130	Berørt	0
		1124-1/468	Berørt	0
		1124-1/505	Berørt	0
		1124-1/77	Berørt	0
		1124-1/159	Berørt	0
		1124-1/114	Berørt	0
		1124-1/48	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	171930456			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	183/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	183/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	183	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	63/0	0/0	63/0
H02	Hovedetasje	0	63/0	0/0	63/0
K01	Kjelleretasje	0	57/0	0/0	57/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022098			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Meldingssak tiltak fullført			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	49/49	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	49/49	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	49/	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	49/49	49/49

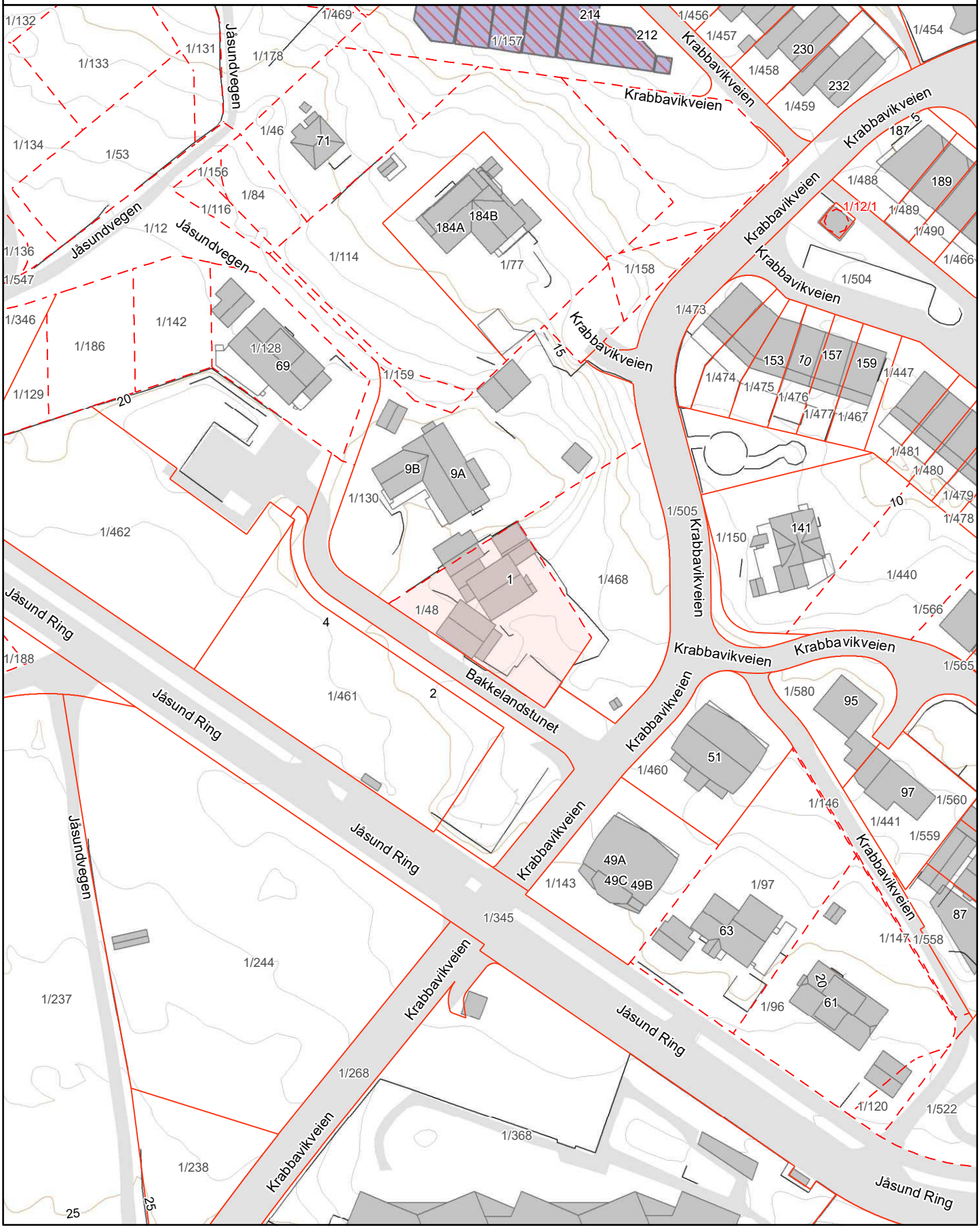
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/48/0/0
Dato: 2026-10-02
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)



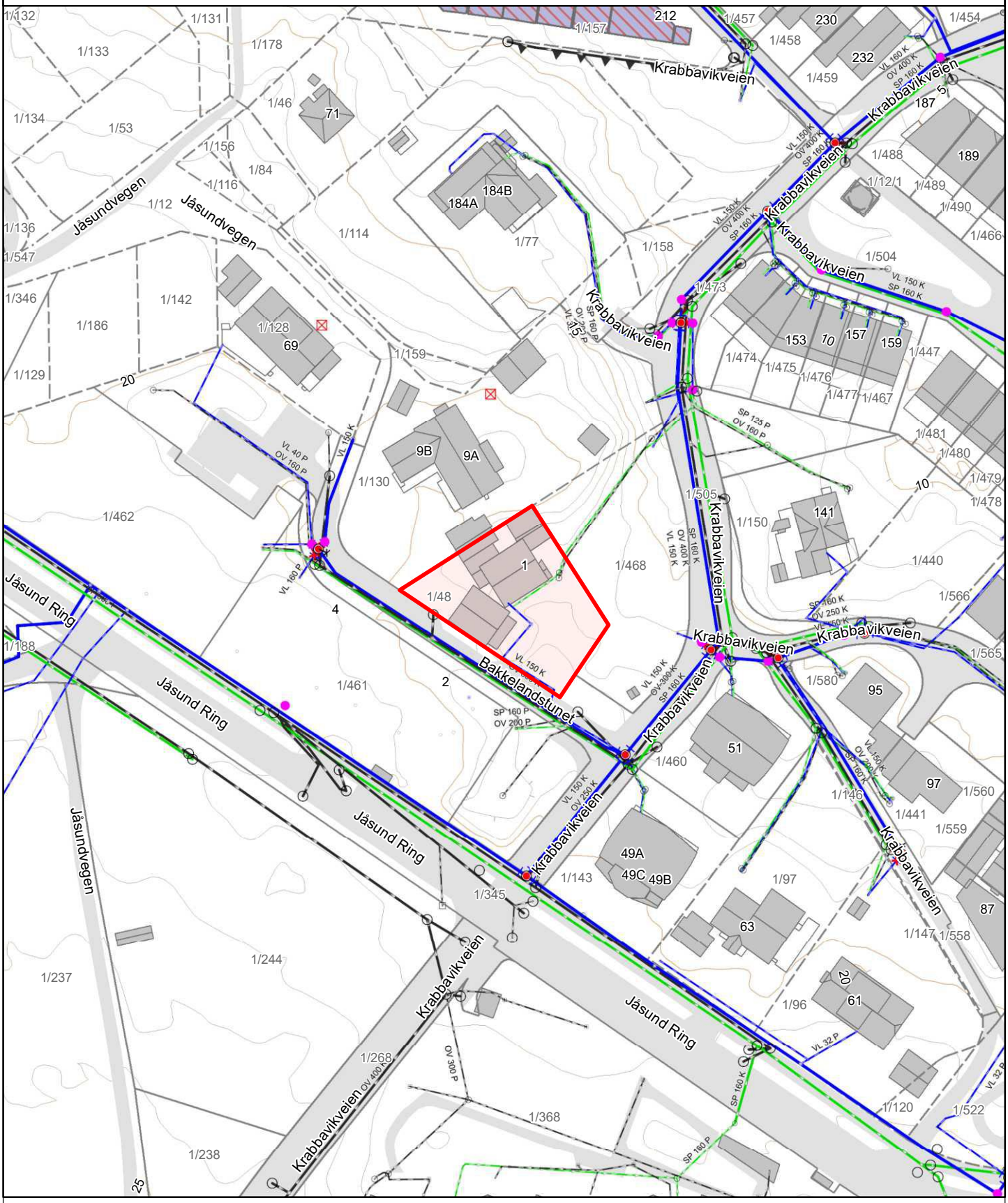
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/48/0/0
Dato: 2026-10-02
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.

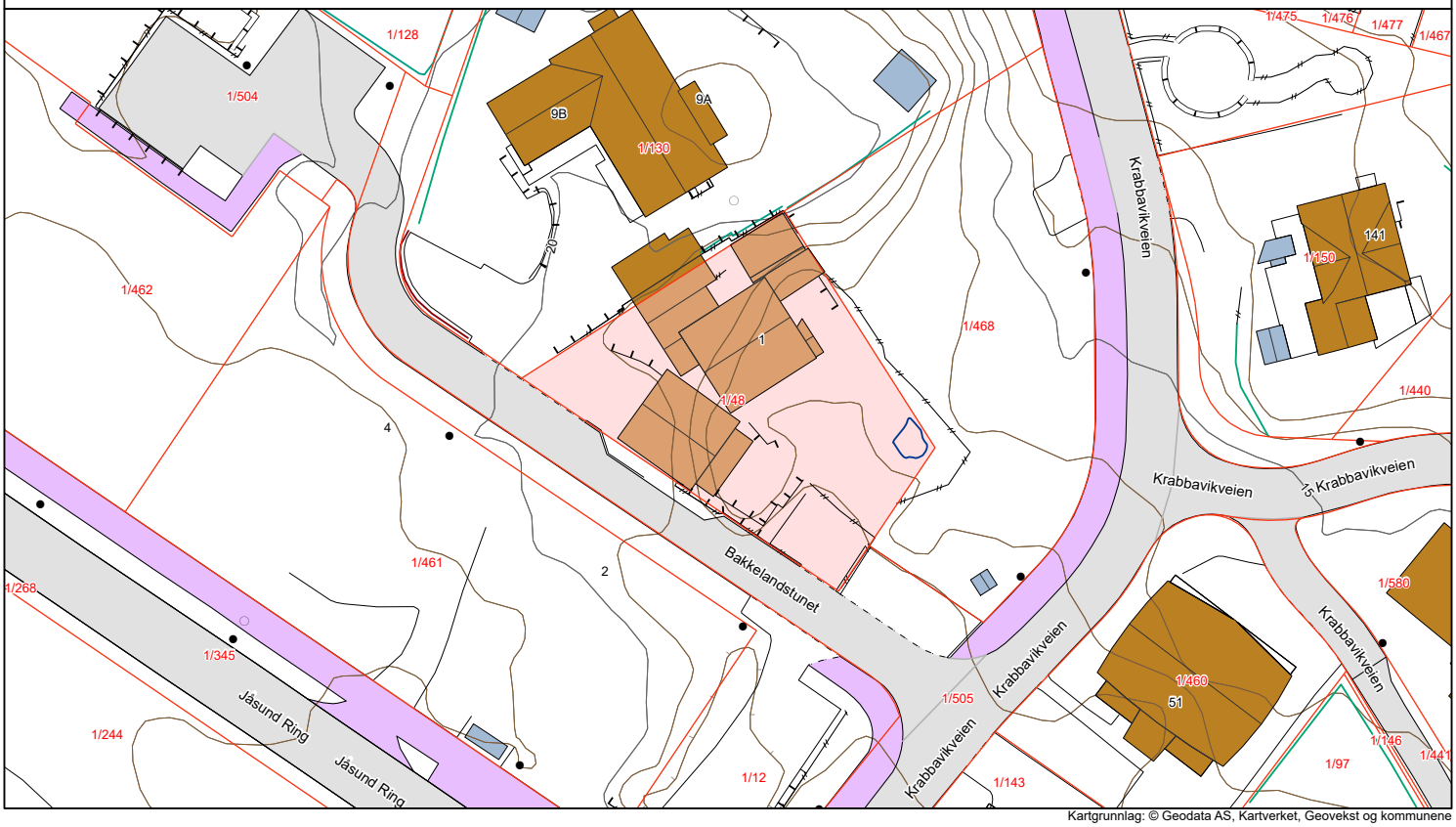


Oversiktskart

Adresse: **Bakkelandstunet 1, 4058 Tananger**
Gnr/Bnr: **1124/1/48/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 703 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.10.2026

N



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

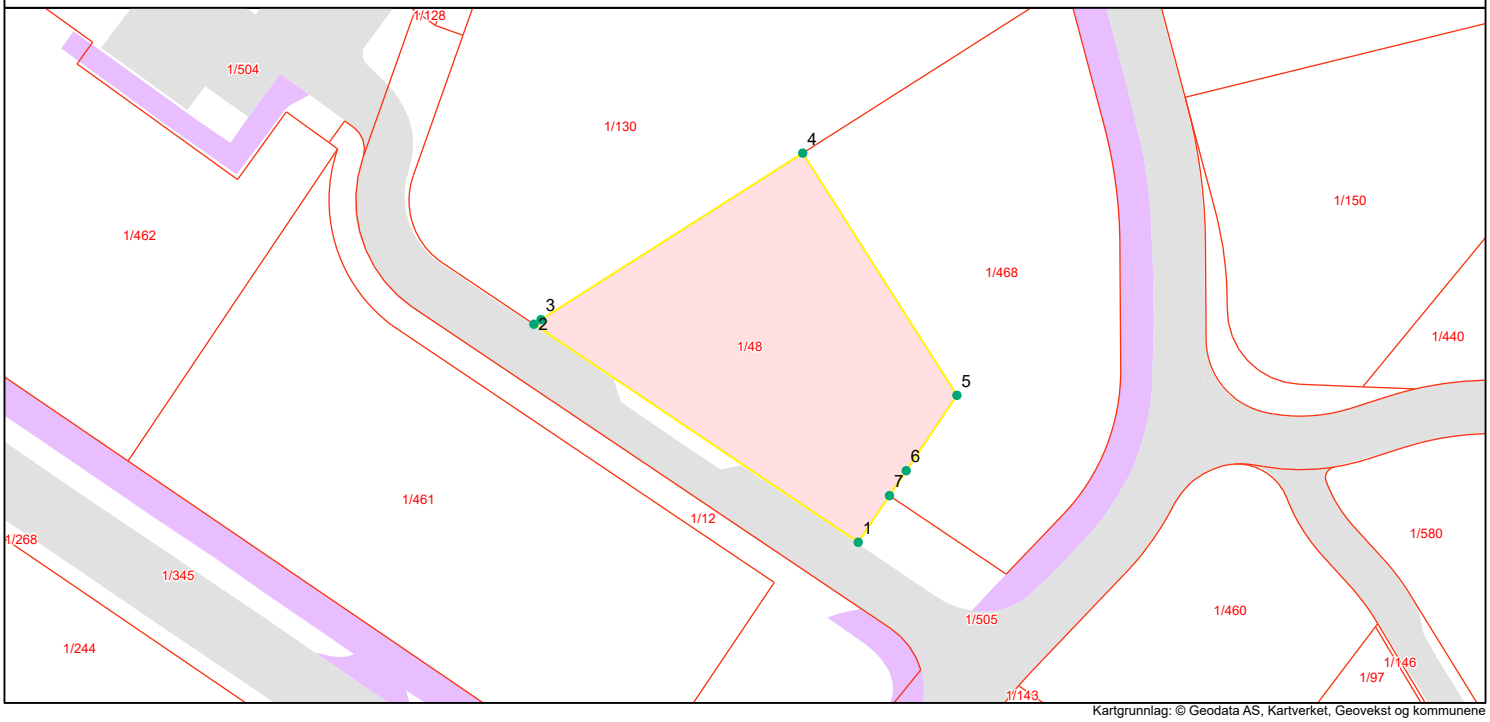
Adresse: **Bakkelandstunet 1, 4058 Tananger**
Gnr/Bnr: **1124/1/48/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 703 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.10.2026

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.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 703 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540162.96	304329.04	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	36.66	0
2	6540183.35	304298.71	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.8	0
3	6540183.78	304299.38	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	14	29.09	0
4	6540199.35	304323.85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	26.93	0
5	6540176.7	304338.27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.52	0
6	6540169.65	304333.53	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.82	0
7	6540167.32	304331.96	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.26	0

Dato: 27/10-08

Sola kommune
Avdeling arealbruk
Postboks 99
4097 SOLA

Gnr. 1 Bnr. 18

SOLA KOMMUNE, arealbruk
Saksnr 05/923-3
28 OKT. 2008
Arkiv BAB 1/18 GUBEIT SB

Bekreftelse på utført byggearbeid

Saksnr.: DAR 0404/05.

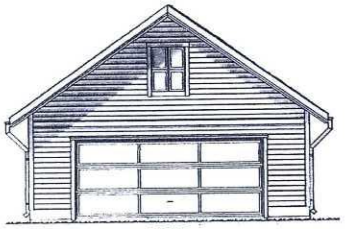
Byggestedsadresse: Jåsundvegen 65, 4056 Tananger,

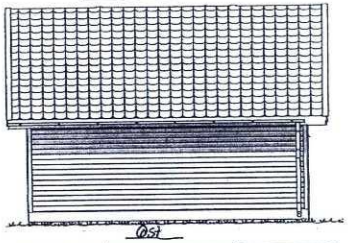
Tiltakshaver: Knut-Torgeir Husebø
Tiltakets art: Garasje

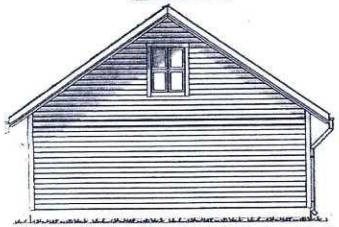
Jeg bekrefter at tiltaket er utført iht. innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan-og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

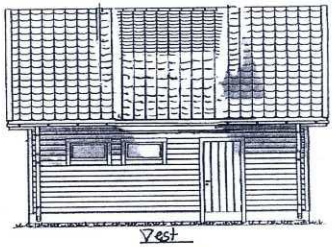
Knut-Torgeir Husebø
.....
underskrift av tiltakshaver

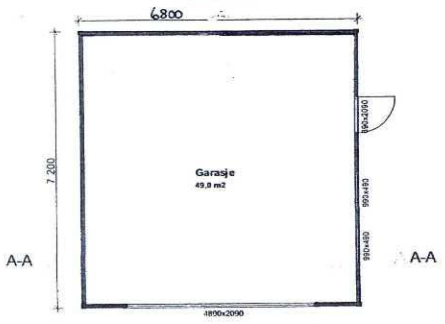
SOLA KOMMUNE / avd. areal
Saksnr. Tilsv.
- 6 JUNI 2005
Arkiv SB

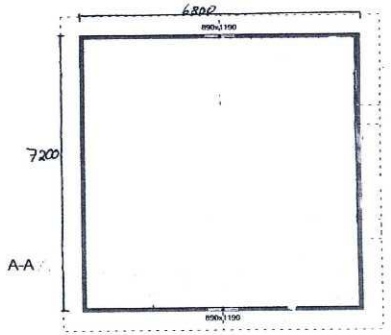


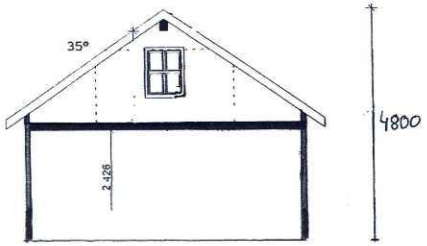












Gnr. 1 Bnr 18 og 48 Låsundvegen 65 4056 Tananger	MÅL 1:100
Knut Torgeir Husebø Låsundvegen 65 4056 Tananger	
Garasje: Plan Snitt Fasader	
Vedlegg E1	

Dbnr. 3817/65, dk. 1/7.1965.

Undertegnede Knut Husebø, Jåsund, gir Eli Husebø, Jåsund, eier av gr.nr. 1 br.nr. 96 av Jåsund i Sola herred rettighet til å oppføre egen brygge og naust på min eiendom gr.nr. 1 br.nr. 18 av Jåsund i Sola herred.

Med denne rettighet følger også veirett til sjøen fra gr.nr. 1 br. nr. 96 over gr.nr. 1 br. nr. 48 og 18.

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

Jåsund 21.6.1965
Knut Husebø
Knut Husebø (f.27.9.07)

Til vitterlighet:
Gunnar M. Eide

Jeg samtykker i ovennevnte rettigheter.

Jåsund 21.6.1965
Magna Husebø
Magna Husebø (f.22.12.06)

Til vitterlighet:
Gunnar M Eide.

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

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

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

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

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

Jåsund, 15. juni 1965

Knut Husebø

Knut Husebø (f.27.9.07)

Til vitterlighet:

Jeg samtykker i ovennevnte rettigheter.

Jåsund 15. juni 1965

Magna Husebø

Magna Husebø (f.22.12.06)

Til vitterlighet:

Dbm. 6088/64
dg. 29/9.64.

Undertegnede, Knut Hetsebø, som er eier av gr.nr. 1 br.nr. 18 og 48 av Faksund i Sola Herred gir herved gr.nr. 1 br.nr. 84 rettighet til bygge og naust på sin eiendom. Med denne rettighet følger også vegrett til sjøen over br.nr. 18 og rett til vegen som idag går på Krabbevigvegen til sjøen over br.nr. 48 langs steingjerdet som grenser til br.nr. 12.

Br.nr. 84 gis også rett til bilveg på nåværende veg på Faksund bygdeveg over br.nr. 18 paa til grense av br.nr. 84.

Verdien av rettighetene settes etter beste skjønn til kr. 500,-.

Faksund 15/7 1964

Knut Hetsebø

Magna Hetsebø

Til Vitterlighet

Olav Ekre

05/01/26
KOPI

ERKLÆRING

Undertegnede, Jåsund Utviklingsselskap AS, org. nr. 989 301 977, som er hjemmelshaver til Gnr. 1 Bnr. 468 i Sola kommune, gir med dette den som til enhver tid er hjemmelshaver til eiendommen

- Gnr. 1 Bnr. 48 i Sola kommune

rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på Gnr. 1 Bnr. 468, jfr. vedlagte kartskisse.

Denne erklæringen kan tinglyses på Gnr. 1 Bnr. 468 i Sola kommune.

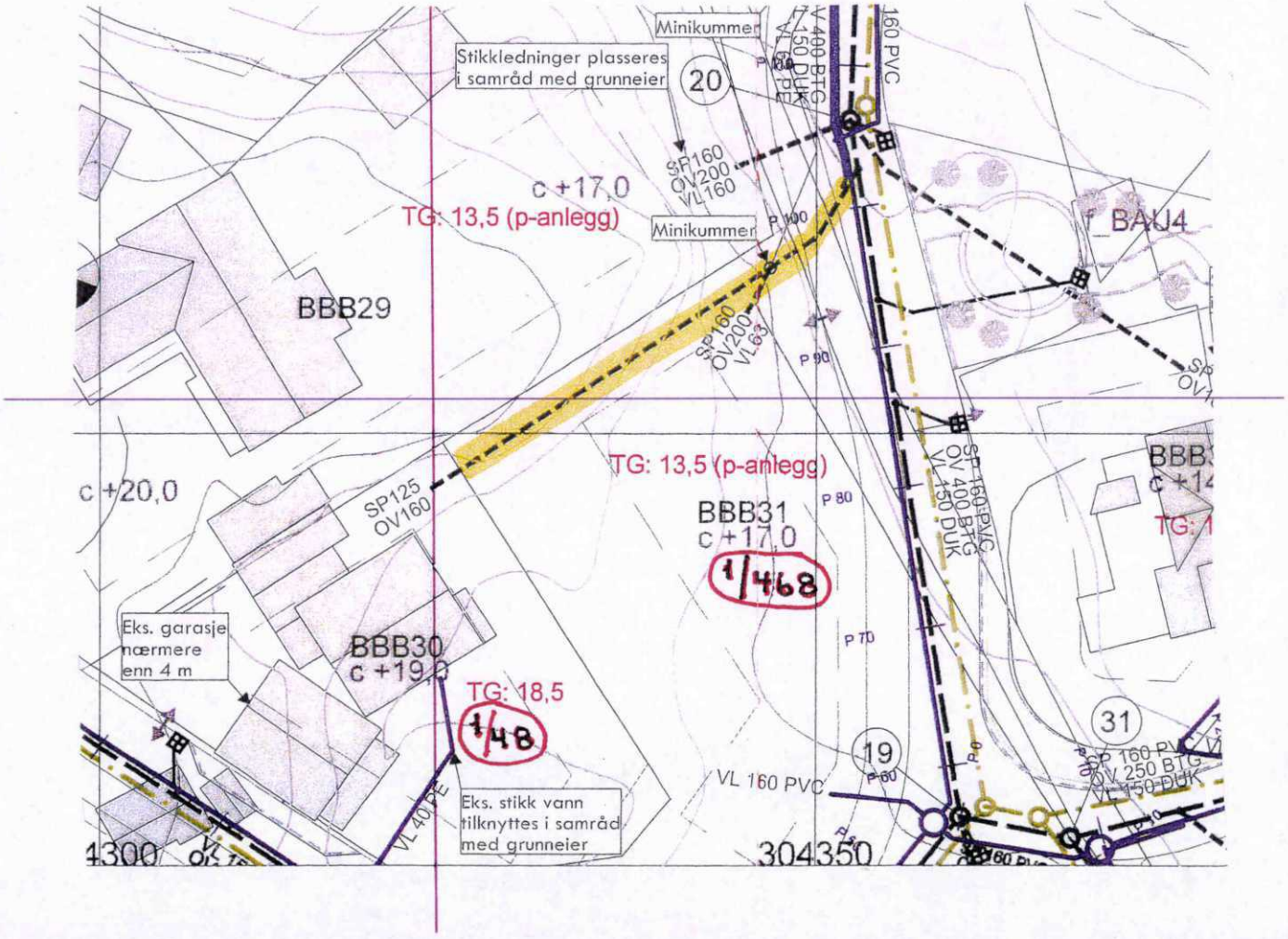
Doknr: 28966 Tinglyst: 09.01.2026
STATENS KARTVERK

Sola den 15.12.2025

For Jåsund Utviklingsselskap AS

Margrethe Vika

Arild Sie



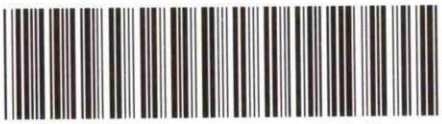
Dnr. 3818 dg. 26/7 1963

Undertegnede, Knut Huseb̊ø som er eier av gr. nr. 1. br. nr. 48 av Åsund i Sola Herred gir herved gr. nr. 1. br. nr. 61. vegrett langs skiingjerdet som grenser mot gr. nr. 1. br. nr. 12.
Vegretten er ved skjönn verdsatt til kr. 500.- - kronerfemhundre- og betales med det samme beløp. Det påhviler ikke vedlikeholds-plikt av vegen for Knut Huseb̊ø.

Åsund 23/7 - 1963.

Knut Huseb̊ø
Magna Huseb̊ø
Theodor Åasund

Til vitterlighet:
Ole Tollan.
Sund Jacobsen



TINGLYST
22 JULI 1999
JÆREN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4712

Undertegnede Knut Inge Husebø, eier av Gnr 1 Bnr. 77 overfører herved mine rettigheter til brygge samt å overta mitt naust på Gnr. 1 Bnr 18 på Jåsund i Sola Kommune til eier av Gnr. 1 Bnr 128 Kjell Arne Husebø .

Med denne rettighet overføres også veiretten til sjøen fra Gnr. 1 Bnr. 77 over Gnr 1 Bnr. 18 og 48 også over til Gnr 1 Bnr 128.

Jåsund 1 .juli 1999

Knut Inge Husebø (f.10.02.33)
Knut Inge Husebø
Jeg samtykker i overnevnte rettigheter.
Jåsund 1.juli 1999

Nanny Husebø (f. 23.12.31)
Nanny Husebø

Til vitterlighet
Ingunn Jåsund

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:
Bakkelandstunet 1, 4058 Tananger
Gnr. 1, Bnr. 48, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
301260251

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.
