PRIVATMEGLEREN

JOAFLATEN 53

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Servitutt

Ferdigattest

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Rekkehus

Joaflaten 53 , 4055 STAVANGER LUFTHAVN

SOLA kommune

gnr. 34, bnr. 589

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2786 **Referansenummer:** RZ5599

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

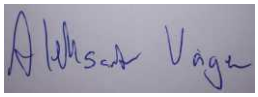
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Midtrekkehus som går over 2 etasjer, oppført i 2020 i Sola kommune.

Boligen har 2 stuer, 1 kjøkken, 3 våtrom og 3 soverom.

Bygget er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre samt fasadeplater.

Etasjeskiller i tre.

Takformen er saltak, og av trekonstruksjon.

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

Boligen er oppvarmet via strøm, samt med mulighet for peis.

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

Rekkehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

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

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning, samt noe liggende kledning.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og dragere fra byggeår.
Det er et loft over deler av 2. etasje.
Konstruksjonen er isolert, og er luftet via utvendige spalter.

Boligen har vinduer av tre, med 2- og 3-lags glass.
Vinduene er fra 2019.

Boligen har ytterdører av tre, fra 2019.
Dørene har 3-lags glass.

Det er en platting utenfor stuen i 1. etasje, på 24m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er laminat på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på stuen i 2. etasje er på 4,67 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

Boligen har en stålpipe, fra byggeår. Denne er avsluttet mot 2. etasje.
Det er ikke montert peis i boligen.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

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

VÅTROM Gå til side

Boligen har 1 bad i hver etasje, som er relativt like:

Våtrommet er fra byggeår.

Badet har flis på veggene i dusjsonen, og våtromssystem på resterende vegger. Det er malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin på det ene badet, og opplegg til badekar på det andre badet.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Vaskerom 1. etasje:
Våtrommet er fra byggeår.

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet.

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

KJØKKEN Gå til side

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på loftet, men styres via bryter ved badet i 2. etasje.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2020, og er plassert på vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.
Det foreligger dokumentasjon fra 2020.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

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

Det er svakt fall vekk fra boligen.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

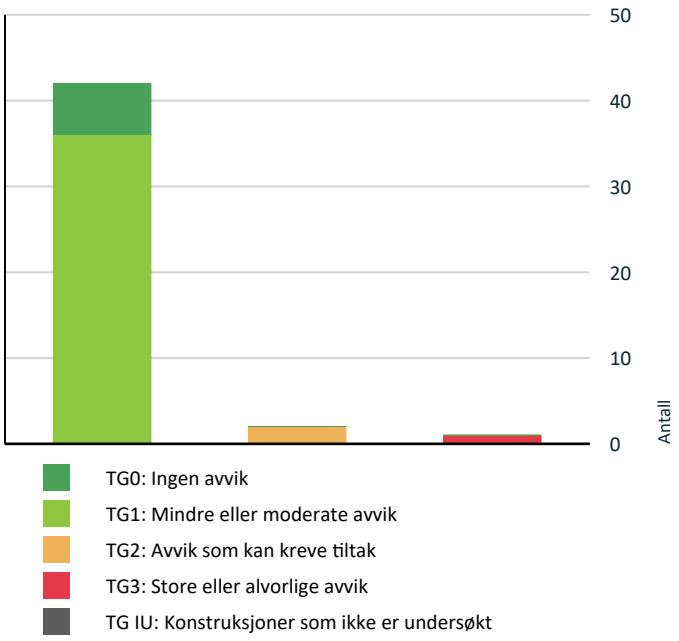
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vaskerommet er tegnet inn som bod. Endringen er søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

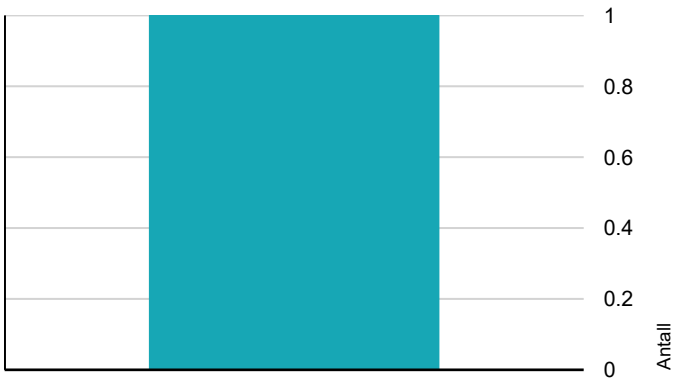
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag - 2** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv - 2** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

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.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for normalt vedlikehold fremover.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 3 Nedløp og beslag - 2

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

Da takvinkelen er på 28 grader, er det krav til snøfangere fra byggeår.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og dragere fra byggeår.
Det er et loft over deler av 2. etasje.
Konstruksjonen er isolert, og er luftet via utvendige spalter.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2- og 3-lags glass.
Vinduene er fra 2019.

TG 1 Dører

Boligen har ytterdører av tre, fra 2019.
Dørene har 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en platting utenfor stuen i 1. etasje, på 24m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har like overflater:
Det er laminat på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på stuen i 2. etasje er på 4,67 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 0,8 cm. Det er målt på stuen og gangen.
2. etasje: 1 cm. Det er målt på stuen og soverom 1.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Det foreligger dokumentasjon i permen til eier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en stålpipe, fra byggeår. Denne er avsluttet mot 2. etasje.
Det er ikke montert peis i boligen.

TG 1 Innvendige trapper

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon i permen til eier.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene i dusjsonen, og våtromssystem på resterende vegger. Det er malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv - 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe svertesopp i fugene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fugene kan fjernes og remonteres ved behov/ønske.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med ca 1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

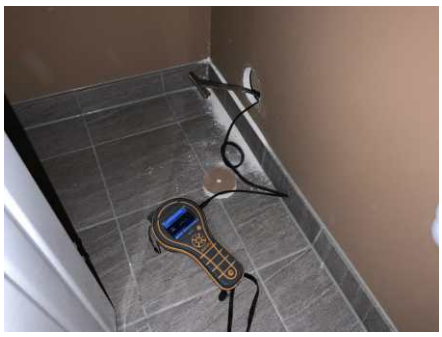
TG 1 **Ventilasjon**

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra vaskerommet og inn mot dusjsonen.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon i permen til eier.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har flis på gulvet.
Dørterskelen er 1,6 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot sluket.

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

Det er noe lite fall på gulvet. Det er 5mm fall på 180 cm, noe som ikke er innenfor kravet på 1:100 på hele gulvet.
Det er manglende membranoppbrett på rørgjennomføringen i gulvet, ved hovedvannrøret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Membranoppbrett på 2,5 cm over slukrist anbefales etablert på rørgjennomføringen, iht. krav, for økt sikkerhet mot vann/lekkasjer.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har opplegg til vaskemaskin.
Det er også en varmtvannsbereder, sikringsskap og fordelerskap her.

1. ETASJE > VASKEROM

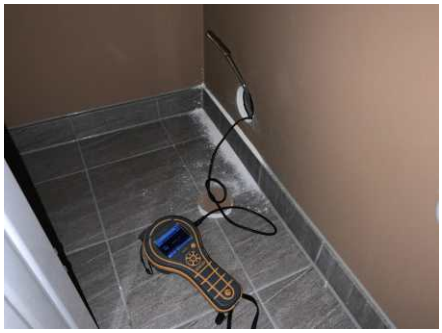
TG 1 **Ventilasjon**

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra vaskerommet, bak vaskemaskinen.



2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon i permen til eier.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Badet har våtromssystem på veggene, og flis på veggene i dusjsonen. I taket er det malt gips.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1 cm over flis.
Det er svakt fall mot dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med over 1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen, og ved døren.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg til badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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





TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på loftet, men styres via bryter ved badet i 2. etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2020, og er plassert på vaskerommet.

TG 1 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.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.
Det foreligger dokumentasjon fra 2020.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 0 Terrengforhold

Det er svakt fall vekk fra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

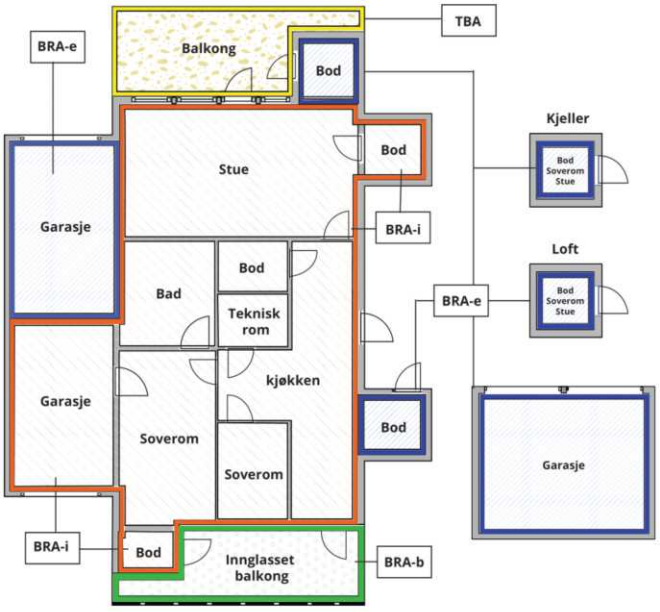
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	61	6		67	24
2. etasje	64			64	
SUM	**125**	**6**			**24**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken	Bod	
2. etasje	Gang/stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Det er en carport foran boligen, på 22m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vaskerommet er tegnet inn som bod. Endringen er søknadspliktig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	125	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	34	589		0	237.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Joaflaten 53

Hjemmelshaver
Jenssen Chris André Hildre, Jenssen Sara Louise Hildre

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp
Tilknyttet off. avløpsnett

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

Om tomten
Tomten er opparbeidet med carport, inngangsparti/bod/uteområder/gressplen og platting.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317251015

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Chris André H Jenssen	Sara L Hildre Jenssen

Gateadresse
Joaflaten 53

Poststed	Postnr
STAVANGER LUFTHAVN	4055

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7285908

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Soppskader på fuger i dusj

Document reference: 317251015

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I carport

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317251015

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved overtakelse.

21.1 Radonmåling

År: 2020

Verdi: ?

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317251015

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317251015

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Chris Jenssen	17a0823ec38b5bc4f0ebe67f9729909f522d855c	22.01.2026 13:22:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sar Jenssen	ec3e070436d54f92e604c34dc7c99077001e6080	22.01.2026 11:18:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317251015

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Joaflaten 53, 4055 SOLA	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248567**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300703013**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **589**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
101,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
95,19 kWh/m²	**12 375 kWh**

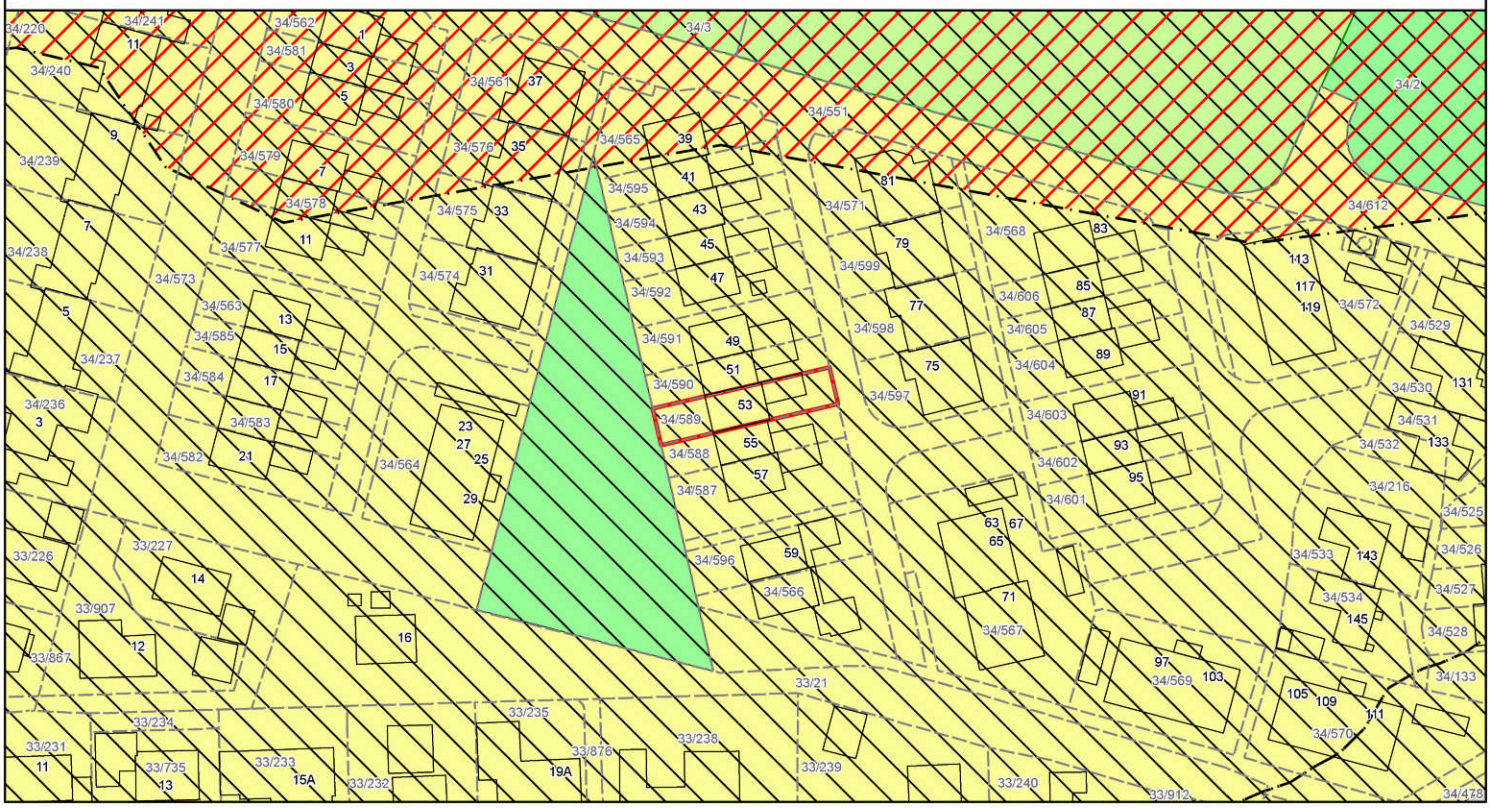
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 34/589/0/0
Dato: 2026-01-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

Sola kommune

N

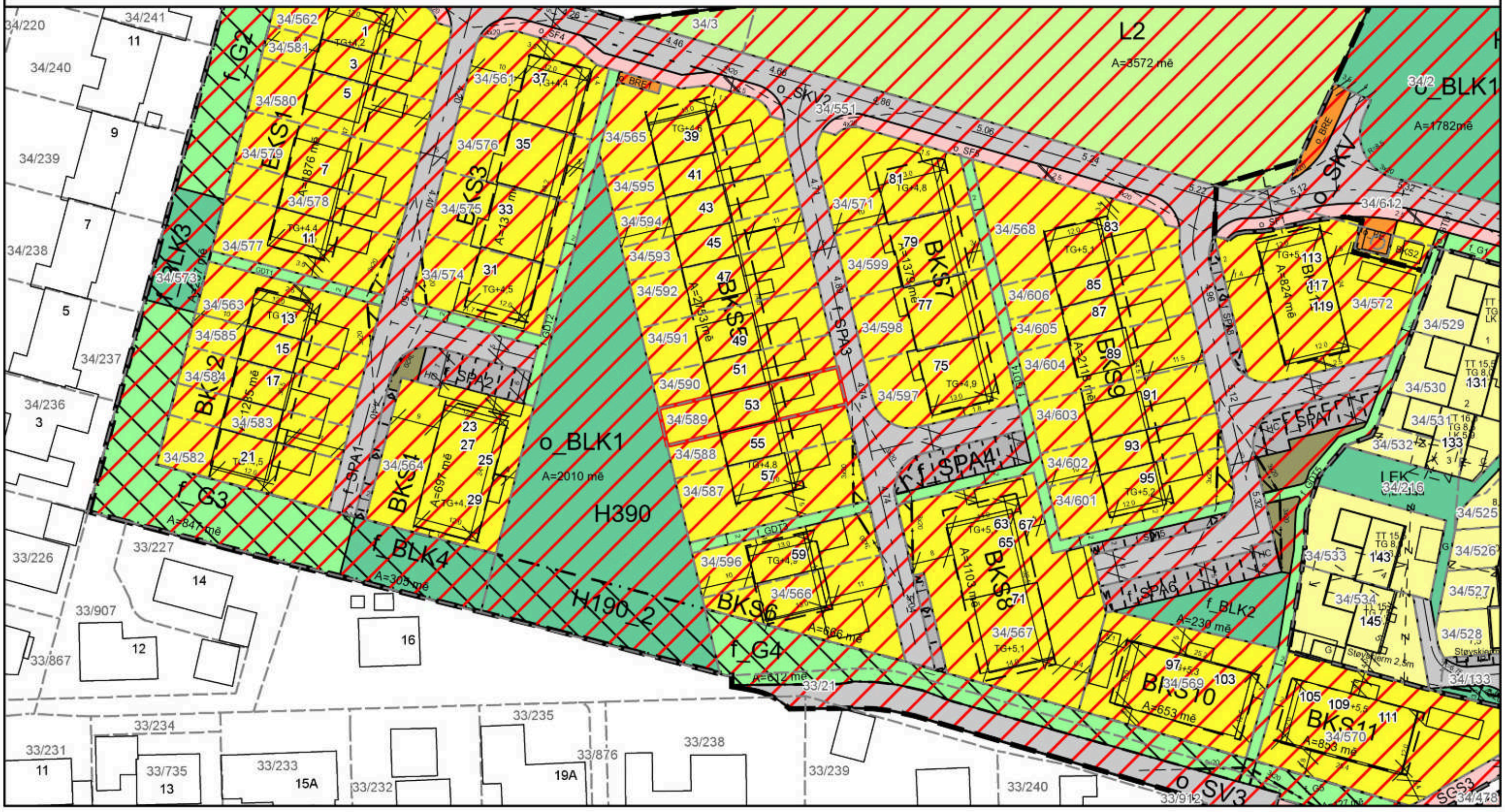


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 34/589/0/0
Dato: 2026-01-19
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0522
Ikrafttredelsesdato: 9.6.2016

Sola kommune

N



Detaljregulering for Eivindvegen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0522

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Rekkefølgekrav

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

§ 4 Universell utforming

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

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

§ 5 Kulturminner

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

§ 6 Håndtering av matjord

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

§ 7 Radioteknisk vurdering av kraner i utbyggingsperioden

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

§ 8 Fellesbestemmelser

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

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

Ved utbygging av bebyggelse og anlegg skal ikke grunnvannstanden endres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Levegger og skjerming av hage og uteområder

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

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

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

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

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

<u>BKS1-BKS12</u>
Området skal utbygges med til sammen 70 boenheter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energianlegg BE
O_BE kan benyttes til ny nettstasjon.

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

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

Det kan etableres fartsreduserende tiltak om nødvendig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leskur/plattformtak
O_SP skal benyttes til busskur.

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

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

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

O_L1
Det kan etableres VA- anlegg under bakken.

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

Annen sikringssone - Hensyn til anlegg under bakken.H190

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

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

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

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

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 34/589/0/0
Dato: 2026-01-19
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)



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 34/589/0/0
Dato: 2026-01-19
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

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



Oversiktskart

Adresse: **Joaflaten 53, 4055 Sola**
Gnr/Bnr: **1124/34/589/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 238 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.01.2026



Matrikkelkart

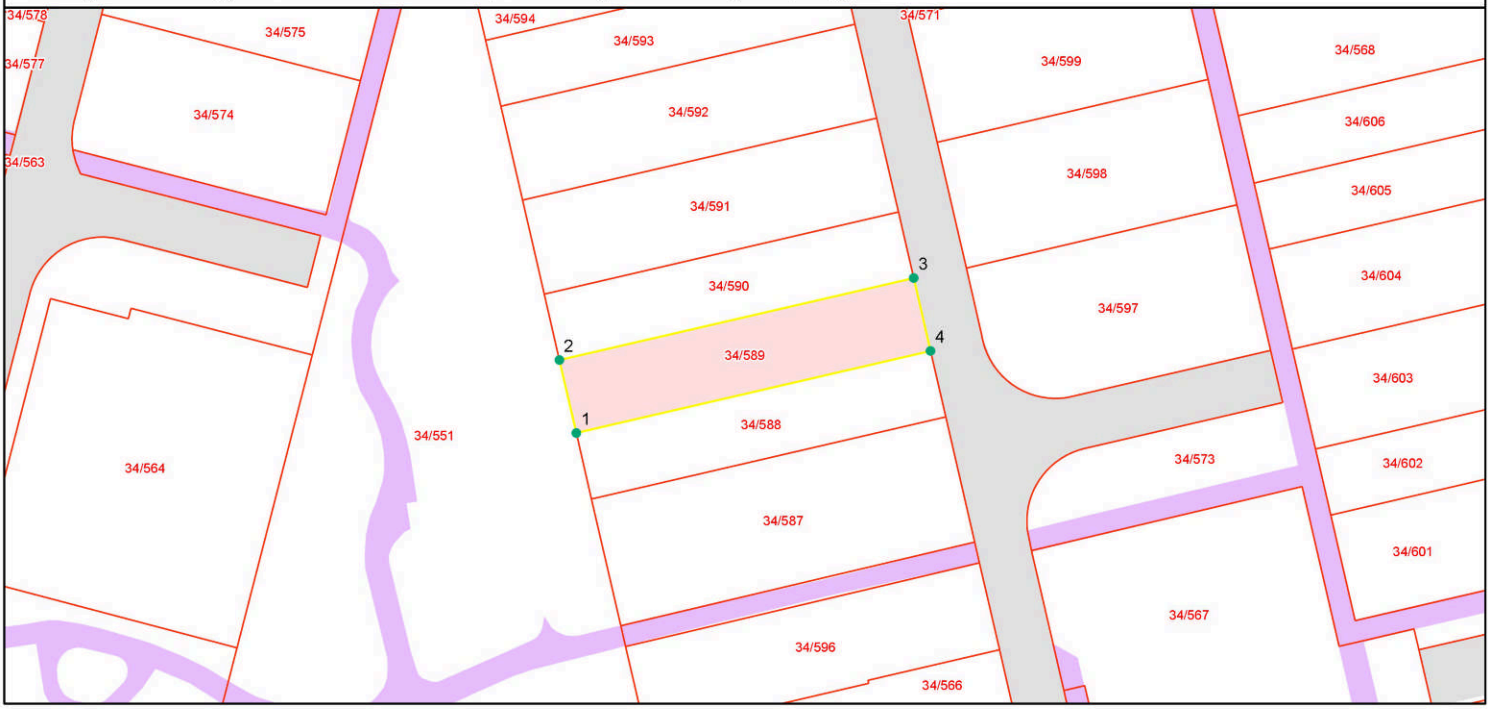
Adresse: **Joaflaten 53, 4055 Sola**
Gnr/Bnr: **1124/34/589/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 238 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.01.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 238 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6533452.12	307136.71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.02	0
2	6533458.94	307135.13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	34.11	0
3	6533466.6	307168.26	Ikke spesifisert	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	7.01	0
4	6533459.79	307169.83	Ikke spesifisert	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	34.1	0

Vann- og avløpskart

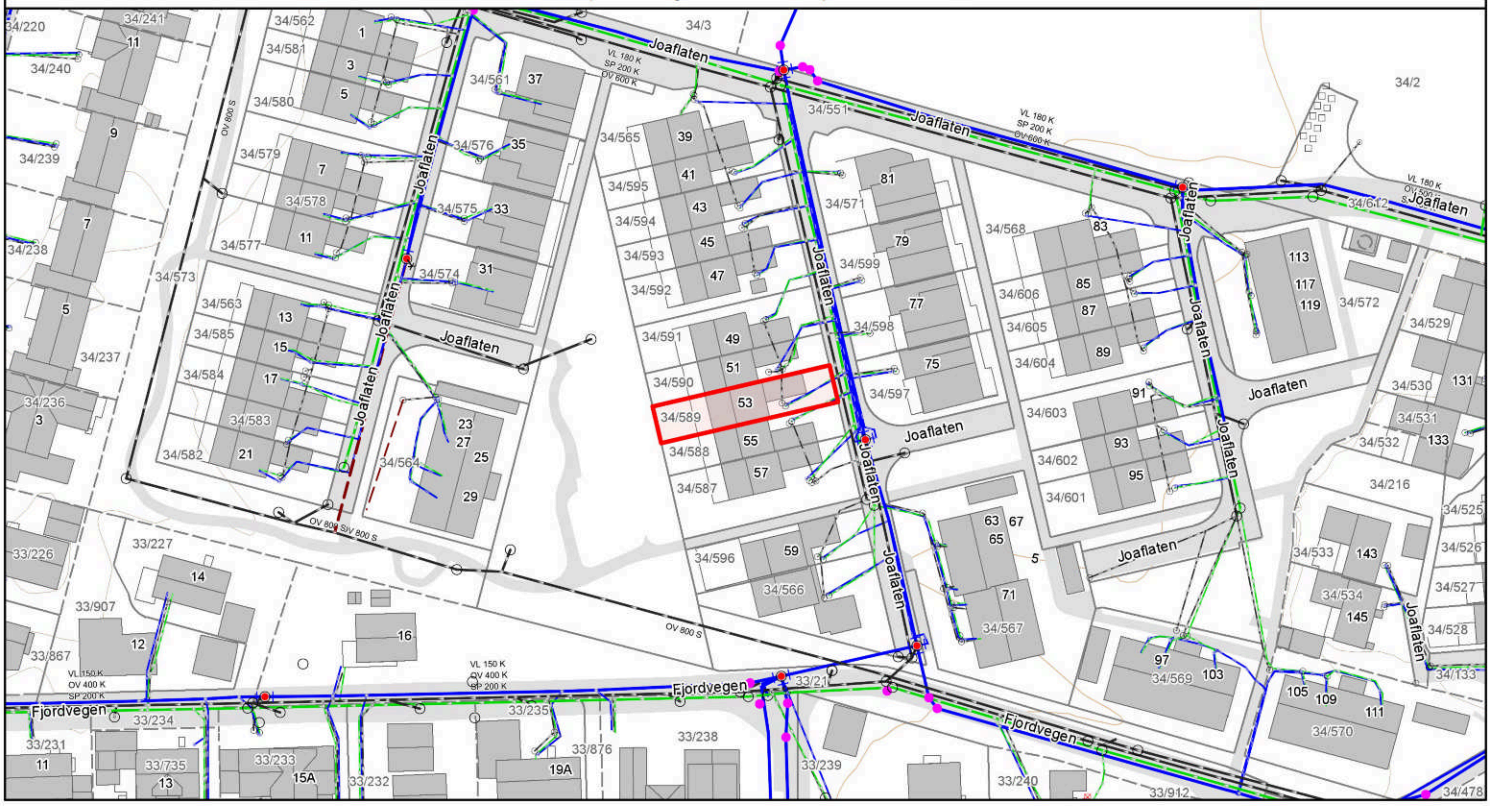
Adresse:
Gnr/Bnr: 34/589/0/0
Dato: 2026-01-19
Målestokk: 1:1,000

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

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Sola kommune

N



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.01.2026 09:38

Eiendom 1124-34/589

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	18.03.2020	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	34	Beregnet areal	237,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	589	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Joaflaten 53	4055 Sola	Sande	Røyneberg Og Grannes	Sørnes

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.03.2020	Oppmålingsforretning	1124-34/565	Avgiver	-237,6
		1124-34/589	Berørt	0
		1124-34/565	Avgiver	-215,2
		1124-34/590	Mottaker	215
		1124-34/551	Berørt	0
		1124-34/589	Mottaker	237,8
		1124-34/588	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	300703013			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.09.2018	Areal, bolig (bruk/brutto)	130/149	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	130/149	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	105/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	130	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	66/76	0/0	66/76
H02	Hovedetasje	0	64/73	0/0	64/73

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

AKKUMULERTE GEBYRER

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

Avtale: **14636** Eier: Jenssen Chris André H

34/589/0/0 Regn.mottaker: Jenssen Chris André H

2026

Ordrenr: 570343 18.12.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	125,00	m2	25,00	1/1	0	299,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	125,00	m2	19,33	1/1	0	232,00
							954,00

Ordrenr: 579405 22.01.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	125,00	m2	25,00	1/1	0	299,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	125,00	m2	19,33	1/1	0	232,00
							954,00

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
985 204 470
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING

Øster Hus Gruppen AS, org.nr 985 204 470, erklærer med dette at følgende rettigheter skal tinglyses på

gnr. 34

bnr. 551 og 561

i Sola kommune:

Doknr: 1099317 Tinglyst: 06.08.2018
STATENS KARTVERK

- Sola kommune, org nr 948 243 113, og Sola Bredbånd AS, org nr 985617414, har rett til å legge og ha liggende ledninger og tilhørende tekniske installasjoner (kummer, strømledninger, pumpestasjoner mv) for vann- og avløpshåndtering og bredbånd. Retten omfatter også stedsvarig rett for Sola kommune og Sola bredbånd AS til tilkomst, ferdsel og arbeider på eiendommen ved framtidig inspeksjon, ettersyn, reparasjon, utskiftning og vedlikehold av ledninger og tilhørende tekniske installasjoner.

  Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg eller konstruksjon over eller ved ledningene i en avstand på 4.0 meter regnet fra ytre kant rør. De til enhver tid gjeldende kommunaltekniske normer må overholdes ved alle arbeid eller tiltak i nærheten av ledningene, herunder gjelder forbud mot tiltak som kan volde skade på ledninger og tilhørende tekniske installasjoner, eller vanskeliggjøre eller fordyre fremtidig vedlikehold av disse. Tilplanting av pryd- og bærbusker, hekker, og mindre trær med grunne rotsystemer er tillatt. Ved skade og tap på vekster som følge av arbeider på kommunens ledninger og tilhørende tekniske installasjoner kan disse kun påregnes reetablert som nyplanting.

  Heller ikke utenfor byggeforbudsbeltet kan det fortas sprengning eller fjerning av stein, røtter e.l på en slik måte at det kan oppstå skade, fare eller ulempe for ledningene eller tilhørende tekniske installasjoner.

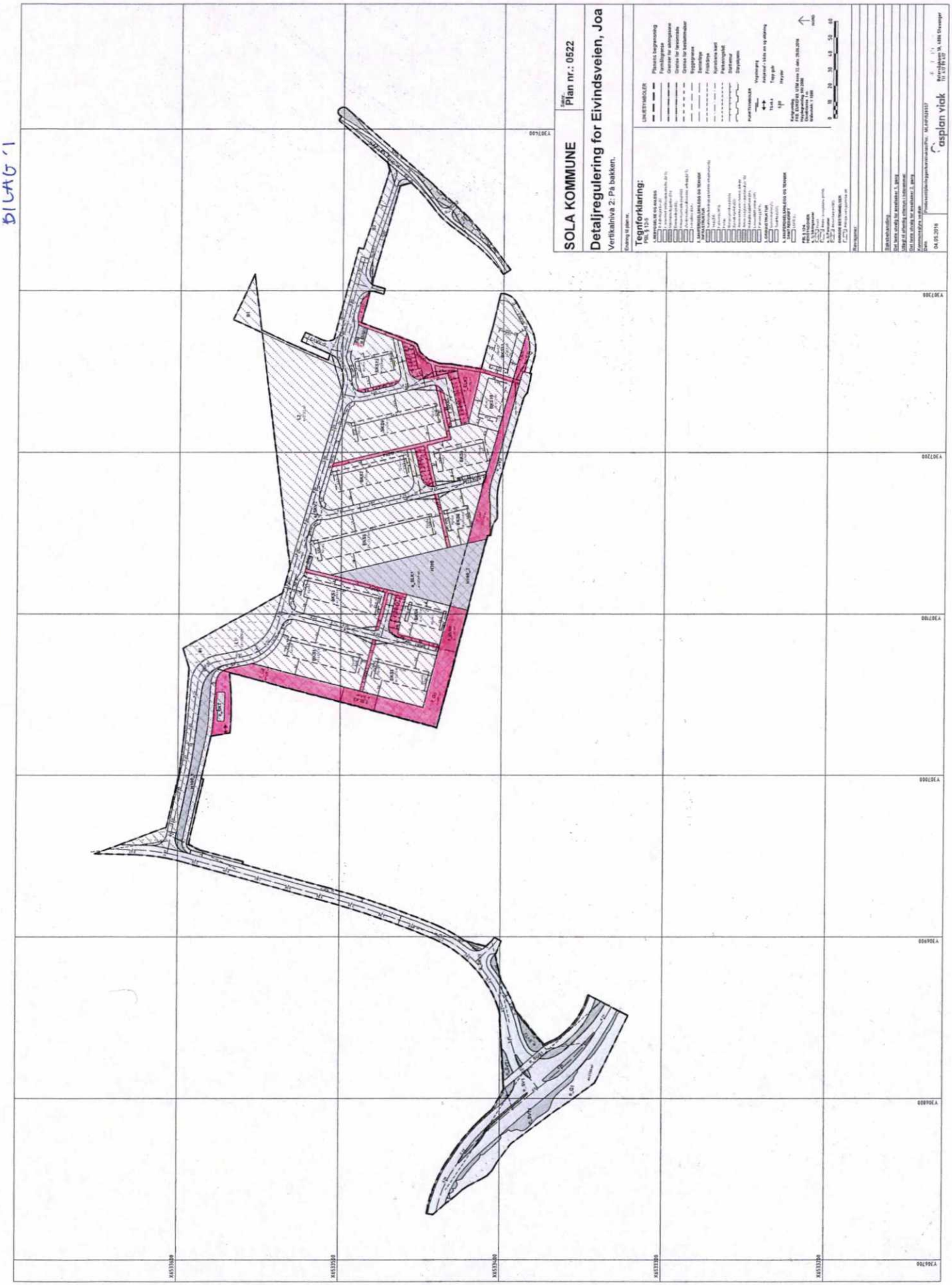
- Sola kommune, org.nr. 948 243 113, Lyse AS, org.nr. 980 001 482, Telenor ASA, org.nr. 982 463 718 og IVAR IKS, org.nr. 871 035 032, har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og fjernvarme, samt kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap på ovennevnte eiendommer samt i eiendomsgrensene mot offentlig vei og friareal/lekeplass, eller langs eiendommenes yttergrense i offentlig vei eller friområde/lekeplass.

- Sola kommune har rett til å sette opp, ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt på ovennevnte eiendommer

- Den som til en hver tid er eier av ovennevnte eiendom, må akseptere at det etableres felles postkassestativ på en eller flere av eiendommene.

- Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer, har bruksrett til, og plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på vedlagte reguleringsplan 0522, vedtatt i Sola kommunestyre den 09.06.16 (Bilag 1), samt har pliktig medlemskap i feltets velforening.

BILAG 1



BILAG 1

Sola kommune

Ferdigattest

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

Vår ref: 18/2748

Ansvarlig søker:
Asplan Viak AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Tiltakshaver:
Øster Hus AS
Welhavens vei 4
4319 SANDNES

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Joaflaten 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55 og 57	34	565		

Tiltakets/byggets art
Oppføring av 10 rekkehus i delfelt BKS5 – Joaflaten 39 m.fl.

Vedtaksdato	Saksnr
06.05.2020	

Dato for søknad om ferdigattest:	

04.05.2020

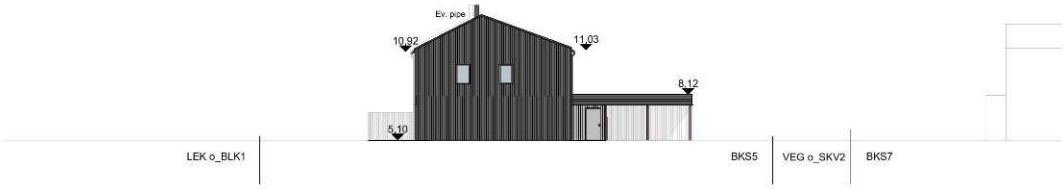
Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet.
Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering.
Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk.
På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

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

Sted	Dato	Underskrift
	06.05.2020	Ove Sørensen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



Fasade nord



Fasade sør

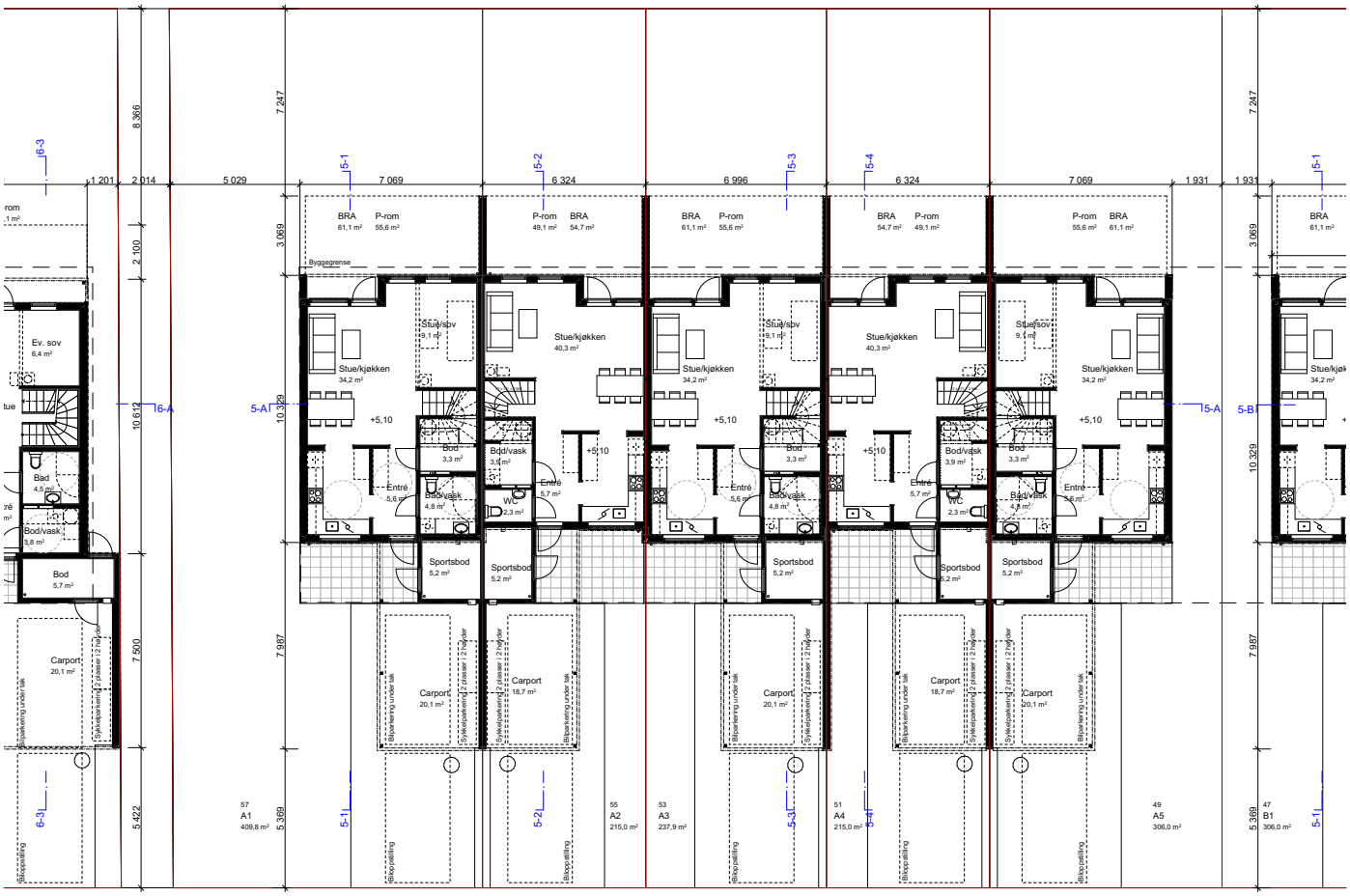


Fasade vest



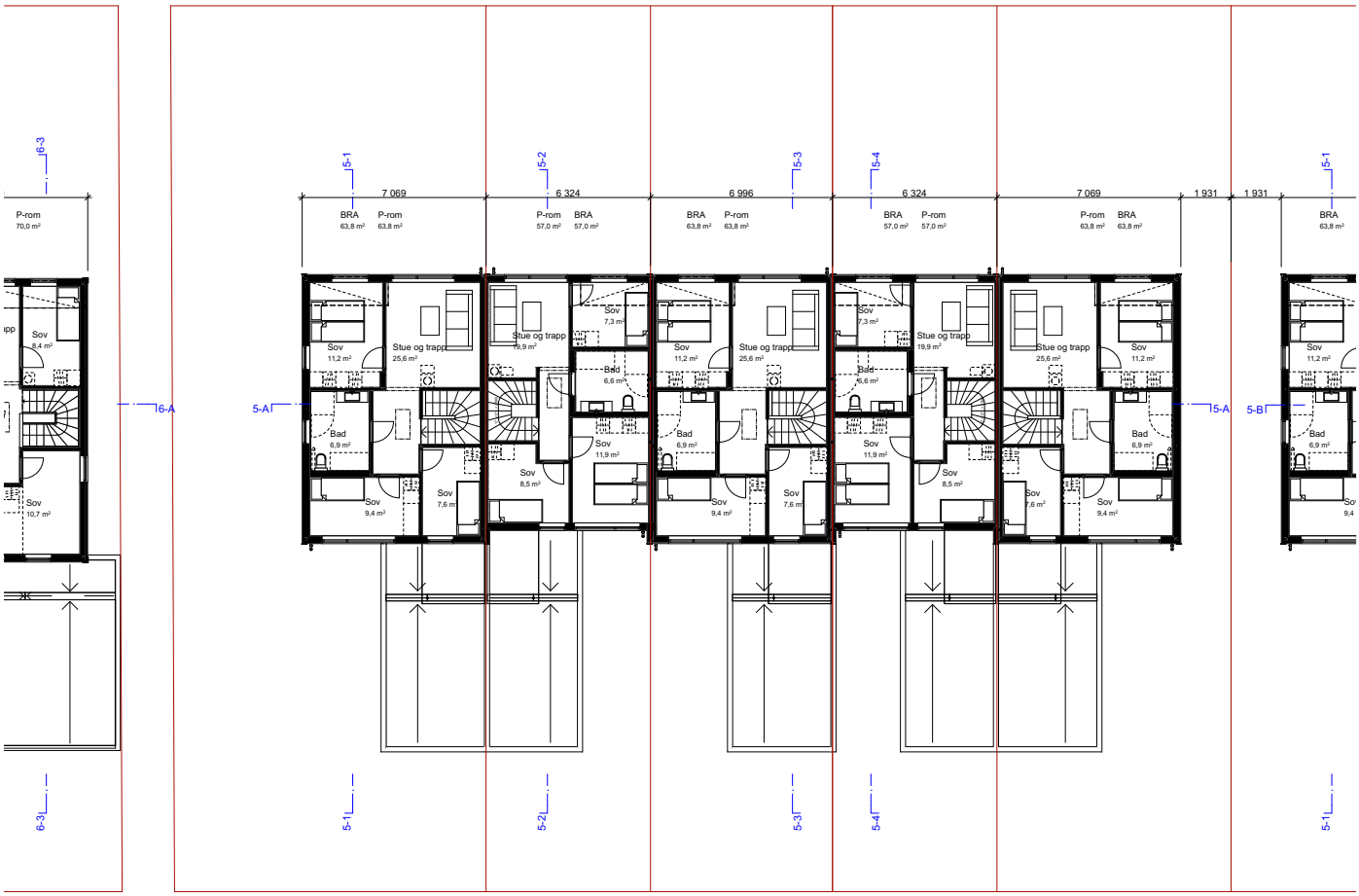
Fasade øst

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Gnr./Bnr.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Eivindvegen BKS5-6	**Øster Hus**	asplan viak	**Søknadstegning**	**BKS5 Fasader**	EEH	34/565-566	1:250 (A3)	**AF 00 053**	**F-02**
					Oppdragsnr.: 600545-01	Kontr.: TMS	Tegn.: EEH	Dato: 17.08.2018	Fag Type Fig Løpenr



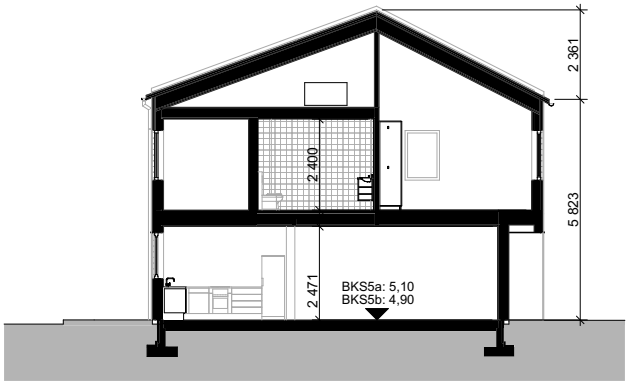
N

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Gnr./Bnr.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Eivindvegen BKS5-6	**Øster Hus**	asplan viak	**Søknadstegning**	**BKS5a Plan 1. etasje**	EEH	34/565-566	1:100 (A2)	**AP 01 051**	**F-01**
					Oppdragsnr.: 600545-01	Kontr.: TMS	Tegn.: EEH	Dato: 17.08.2018	Fag Type Etg Løpenr

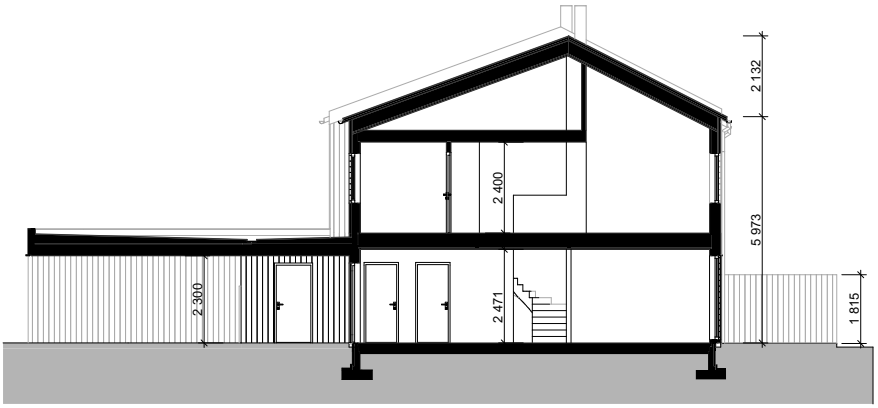


N

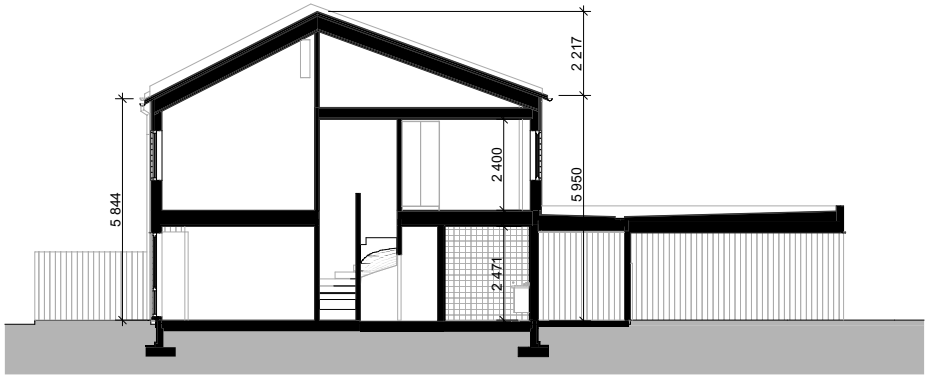
Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Gnr./Bnr.:	Målestokk:	Tegn. nr.:	Rev.:
Eivindvegen BKS5-6	**Øster Hus**	asplan viak	**Søknadstegning**	**BKS5a Plan 2. etasje**	EEH	34/565-566	1:100 (A2)	**AP 02 051**	**F-01**
					Oppdragsnr.: 600545-01	Kontr.: TMS	Tegn.: EEH	Dato: 17.08.2018	Fag Type Etg Løpenr



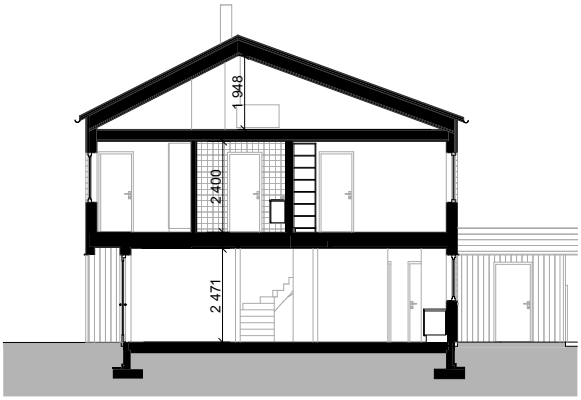
BKS5 Snitt 1-1



BKS5 Snitt 2-2



BKS5 Snitt 3-3



BKS5 Snitt 4-4

Prosjekt:	Oppdragsgiver:		Fase:	Tegning:						
Eivindvegen BKS5-6	**Øster Hus**	asplan viak	**Søknadstegning**	**BKS5 Tverrsnitt**	Oppdragsleder: EEH	Gnr./Bnr.: 34/565-566	Målestokk: 1:100 (A3)	Tegn. nr.: **AS 01 052**		Rev.: **F-01**
					Oppdragsnr.: 600545-01	Kontr.: TMS	Tegn.: EEH	Dato: 17.08.2018	Fag Type Etg Løpenr	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Joaflaten 53, 4055 Sola
Gnr. 34, Bnr. 589, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
317251015

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Trym Bottolfs

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 924 62 246

E-post: trym.bottolfs@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.
