PROAKTIV



Flott rekkehus med god standard og praktisk planløsning

HAVSULEVEIEN 28



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

MYKLEBUST

Flott rekkehus over to plan med god standard og attraktiv beliggenhet
- Carport med elbillader - Solrike uteområder



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Havsuleveien 28, 4057 TANANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 3, bnr. 1479, i Sola kommune

Prisantydning: 5.650.000,-

Omkostninger: 161.240,-

Totalpris: 5.811.240,-

Kommunale avgifter: 10.836,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 4/3

BRA: 120 m²

BRA-i: 112 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter i pent steinbelagt gårdsrom og carport med elbillader som medfølger handelen.

Tomt: 164 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

32 Plantegninger

34 Kjerneinformasjon

40 Vedlegg

114 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



MYKLEBUST

Kommune: *Sola /* ***Område:*** *Myklebust*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Havsuleveien ligger i et rolig og ettertraktet boligområde på Myklebust i Sola kommune. Området er kjent for sitt gode bomiljø, med nærhet til sjøen, flotte naturområder og gode fasiliteter for både store og små.

Fra boligen er det kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikk og Tananger sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud. Her finner du blant annet butikker, spisesteder og andre praktiske tilbud for en enkel hverdag.

Nærområdet byr på fine turmuligheter, badeplasser og grønne områder som innbyr til aktivitet og rekreasjon året rundt. Kysten og sjøen ligger lett tilgjengelig, og gir gode muligheter for turer, bading og avslapping i naturskjønne omgivelser.



OFFENTLIG TRANSPORT

Myklebustvegen Linje 2, 42, X77	3 min 0.2 km
Stavanger Sola	18 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 14.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Myklebust PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Tananger	17 min

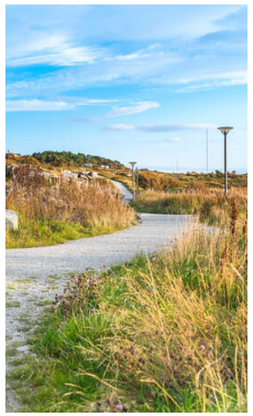
VARER/TJENESTER

Tananger Senter	17 min
Boots apotek Tananger	17 min

SPORT

Storevarden skole ballbinge Ballspill	14 min 1.2 km
Tananger stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min 3.3 km
Tananger treningssenter	18 min
Impulz Tananger	19 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse
Stort sett boligbebyggelse.

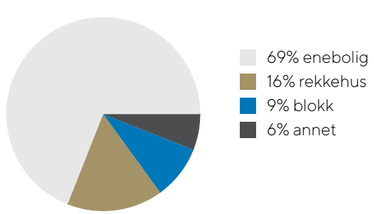
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?





BOLIGMASSE

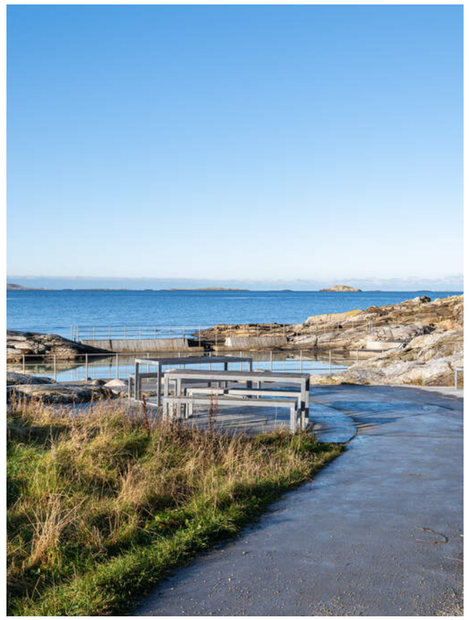


SKOLER

Storevarden skole (1-7 kl.) 442 elever, 38 klasser	14 min 1.2 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 20 klasser	7 min 3.8 km
The International School of Stavanger 255 elever	12 min 6.2 km
Randaberg videregående skole 850 elever	16 min 9.3 km

BARNEHAGER

Havnealleen barnehage (1-5 år) 67 barn	16 min 1.4 km
Risnes barnehage (1-6 år) 45 barn	17 min 1.5 km
Rodamyr barnehage (1-5 år) 43 barn	19 min 1.7 km



VELKOMMEN TIL HAVSULEVEIEN 28

Bli kjent med boligen - detaljene som gjør forskjellen.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i pent steinbelagt gårdsrom og carport med elbillader som medfølger handelen.

Tomtestørrelse
164,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er flatt tak i trekonstruksjon.

Det er gitt 0 stk. TG 3, 1 stk. TG 2 og 1 stk. TG IU i rapporten.

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv
Vurdering av avvik:
Gulvet har ikke 1:100-fall 80 cm rundt sluket. Her er det 2-5 mm fall lokalt rundt sluket.

Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Bygningsdeler med TG IU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Bygningssakskyndig
Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Mandag, 9. november 2026)





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
1. etasje:
Entré/gang, bad, 3 soverom, bod, 2 utvendige boder

2. etasje:
Stue, kjøkken, bad, gang

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 62 kvm

2. etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 17 kvm

2. etasje: 18 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Velkommen til et innholdsrikt rekkehus beliggende på Myklebust, skjermet fra trafikk og støy. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket.

Boligen befinner seg i et barnevennlig og veletablert boligområde med nærhet til det man måtte trenge i hverdagen for å trives i lang tid, perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en praktisk hverdag.

Her får du en gjennomført bolig med god planløsning, funksjonelle løsninger og pent opparbeidet uteområde. Eiendommer ligger fint til med gode solforhold og lune uteområder.

1. etasje:
- Lys og innbydende entré med god plass til sko og yttertøy. Parkett på gulv, tidsriktig fargevalg på vegg og listefri utførelse til himling.
- Tre gode soverom der det ene har direkte adkomst til hage.
- Sør-vestvendt uteområde med gode solforhold, pent opparbeidet med terrasse, plen og rikelig beplantning. Med god plass til sittegruppe og grill ligger alt til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap. Utvendig bod med god lagringsplass.
- Moderne innredet bad med vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, speil med integrert belysning, hel servant med bred benkeplate og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Flis på gulv og på vegg i dusjsone, samt varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.
- Bod med opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelerskap og sikringsskap.



2. etasje:
- Romslig stue med fleksible møbleringsmuligheter, hvor det kan innredes med flere sittegrupper og tv-seksjon. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse. Mulighet for å etablere et fjerde soverom i stue.
- Kjøkkenet ligger naturlig tilbaketrukket fra stuen i en delvis åpen løsning. Kjøkkenet er fra Aubo og har hvite, slette fronter og benkeplate av laminat. Her har man rikelig med arbeidsflater som gir godt med plass til matlaging og praktisk kjøkkenbruk, samt ekstra sitteplasser ved kjøkkenøy. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap medfølger som hovedregel ikke. Ved kjøkken har man naturlig plass til spisebord og vedovn gir både varme og atmosfære på kjølige kvelder.
- Fra spisestuen har man direkte adkomst til romslig balkong på 18 m², hvor det kan innredes med sittegruppe. Med flere uteområder er det enkelt å flytte seg etter vær og vind.
- Bod med god lagringsplass. Videre inn har man et moderne innredet bad med vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger, speil med integrert belysning, hel servant og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Flis på gulv og på vegg i dusjsone, samt varmekabler i gulv.

To utvendige boder med god lagringsplass og lett tilgjengelighet.

Gode parkeringsmuligheter i pent steinbelagt gårdsrom og carport med elbillader som medfølger handelen.

Flotte lekeplasser og rekreasjonsmuligheter i nær omkrets. Samt matbutikk like ved og gode kollektivmuligheter.

Oppvarming
Elektrisitet, ved
Balansert ventilasjon

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap medfølger som hovedregel ikke.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.












FLORØ










SAMSUNG













VARMEKABLER I GULV
SOM BIDRAR TIL ØKT
KOMFORT I HVERDAGEN








Man skal ikke
plage andre
men skal vare
greie og snill
og for øvrig
kan man gjøre
hva man vil.























PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
164,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.288.636,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.154.542,- for 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
10.836,- for 2026

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i Myklebust velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes. Innkalling til årsmøte og protokoll kan fås ved forespørsel til megler.

Årlig velavgift
1.500,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 28.11.2018 som omhandler bolig i rekke, carport og utvendig bod.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1124/3/1479:
06.12.2018 - Dokumentnr: 1650725 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Jåsund Utviklingsselskap AS
Org.nr: 989 301 977
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

06.12.2018 - Dokumentnr: 1650725 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Bestemmelse om kantstein
Bestemmelse om trafikkskilt og gatenavnskilt

06.12.2018 - Dokumentnr: 1650725 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Grunnboksdato
Onsdag, 11. november 2026

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - konsentrerte småhus iht. reguleringsplan Detaljregulering for Myklebust felt E, F, G og H. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Boligen ligger innenfor hensynssone H220: Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 650 000,00 (Prisantydning)

————————————————
5 650 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
141 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
142 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
161 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
5 792 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))
5 811 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Espen Charles Brekka Hiis
Amalie Elvira Bortne

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp, eller at oppdraget utløper uten at salg er kommet i stand, har Megler krav på vederlag kr. 15.000,- / kr. 25.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger, diverse utlegg og markedsføringstnader (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt.

Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på

rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 62 150 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 60 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kampanje: Sola Strandhotell kr 0, Kommunale opplysninger kr 3 500, Kredittkostnad kr 3 500, Markedspakke komplett (inkl. interiørbilder) kr 21 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 0, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport med 40% rabatt (faktura fra takstmann) fra ca. kr. kr 7 000
Sum vederlag kr. 126 000
Sum utlegg og andre utgifter kr. 7 842
Totalt kostnadsoverslag kr. 133 842
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
16.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 06.11.2027

Havsuleveien 28, 4057 TANANGER

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Sola	Rekkehus	1220260124
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Espen Charles Brekka Hiis og Amalie Elvira Bortne	11.2023	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Espen Charles Brekka Hiis) Ja, hele eiertiden. (Amalie Elvira Bortne) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Fremtind

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Feil på temperatursensor. Sensor byttet våren 2025
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	kanalrens samt injustering av til- og fraluft i alle rom utført. Våren 2025.

Gjensidige

Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	GJELSTEN TOTALSERVICE AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura, Pristilbud og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	skjema med luftmengde til hvert rom.
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Et av vindusglassene på gjesterom i første etg fikk en sprekk grunnet termisk ekspansjon. Byttet på Garanti.
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Ja
Hva ble gjort og når?	Installert utvendig screens/solskjerming på stuevinduene i 2 etg.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	HD Solskjerming AS (via Fasade produkter)
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Espen Charles Brekka Hiis	**2026-11-11**	**Amalie Elvira Bortne**	**2026-11-06**
Identification		Identification	
bankID Espen Charles Brekka Hiis		bankID Amalie Elvira Bortne	

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Rekkehus

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER

SOLA kommune

gnr. 3, bnr. 1479

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3196 **Eiendomsverdi ref nr:** DX5245

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

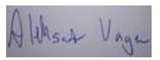
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

MESTER MESTER

ROGATAKST

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Midtrekkehus oppført i 2018 i Sola kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er flatt tak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 3 våtrom, 3 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

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

Rekkehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Boligen har papptekking som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens takform er flat.
Taket er bygget opp av sperr og dragere fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og har lufting via utvendig spalte.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående kledning.

Boligen har vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Vinduene er fra 2018.

Boligen har ytterdører av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Hoveddøren har montert kodelås.
Dørene er fra 2018.

Boligen har en balkong utenfor stue/kjøkken i 2. etasje, på 18m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og er over carporten.
Det er terrassebord som gulv, og papptekking som membran.
Rekkverket er av tre, aluminium og glass, og har en høyde på 101-103 cm.

Det er en platting utenfor soverommene i 1. etasje, på 17m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

INNVENDIG Gå til side

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

2. etasje har etasjeskiller av tre.
1. etasje har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har isolert stålpipe fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 2. etasje.

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 et bad i hver etasje - disse er relativt like:

Våtrommet er fra byggeår
Badet har våtromssystem på veggene, samt flis i dusjsonen. Taket har malt gips.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom

Vaskerommet har malt gips på veggene og taket.
Vaskerommet har belegg på gulvet.

Det er opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelerskap og sikringsskap.
Våtrommet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

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, samt frittstående kjøleskap.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er glassplater som backsplash.
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

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen 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 gangen i 2. etasje, ved badet.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2018, og er plassert på vaskerommet i 1 etasje.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong med stripefundament.

Det er flatt terreng rundt boligen, med svakt fall vekk fra ytterveggene.

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, som stemmer med dagens bruk

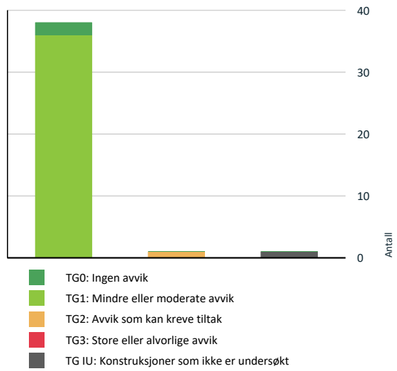
Oppdragsnr.: 20484-3196 Befaringsdato: 09.11.2026 Side: 6 av 22

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2018

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har papptekking som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er flat.
Taket er bygget opp av sperr og dragere fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og har lufting via utvendig spalte.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Vinduene er fra 2018.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Hoveddøren har montert kodelås.
Dørene er fra 2018.

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en balkong utenfor stue/kjøkken i 2. etasje, på 18m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og er over carporten.
Det er terrassebord som gulv, og papptekking som membran.
Rekkverket er av tre, aluminium og glass, og har en høyde på 101-103 cm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting utenfor soverommene i 1. etasje, på 17m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har like overflater:
Det er parkett på gulvene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

2. etasje har etasjeskiller av tre.
1. etasje har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 3 mm. Det er målt på gang og soverom 2.
2. etasje: 1 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 2. etasje.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har våtromssystem på veggene, samt flis i dusjsonen. Taket har malt gips.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er 1:100-fall på gulvet mot sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran og våtromssystem som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.



Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har belegg på gulvet.
Dørterskelen er 2,7 cm over gulv.
Det er 2,5 cm fall fra dør til sluk.

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har belegg på gulvet som membran.
Belegget er synlig klemt i sluk via klemring.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelerskap og sikringsskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft fra luftespalte i dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot vaskerommet.



2. ETASJE > BAD

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har våtromssystem på veggene, samt flis i dusjsonen. Taket har malt gips.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Gulvet har ikke 1:100-fall 80 cm rundt sluket. Her er det 2-5 mm fall lokalt rundt sluket.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Oppdragsnr.: 20484-3196 Befaringsdato: 09.11.2026 Side: 14 av 22

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2018, og er plassert på vaskerommet i 1 etasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

Vedlegg

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong med stripefundament.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt boligen, med svakt fall vekk fra ytterveggene.

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

Beskrivelse

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

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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

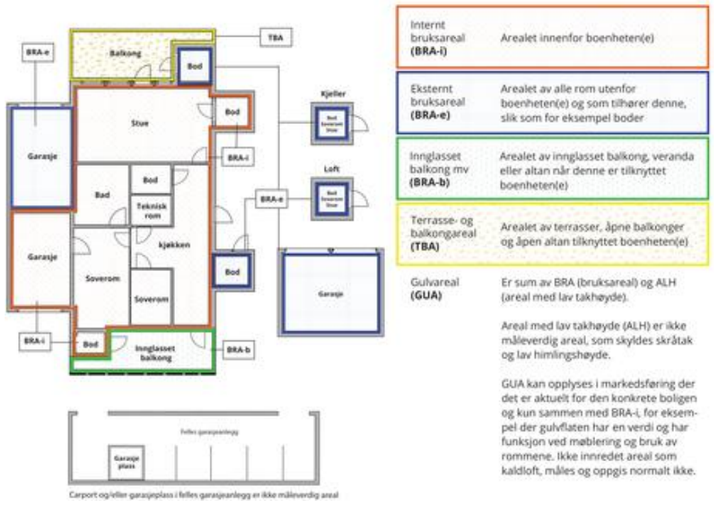
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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	54	8		62	17
2. etasje	58			58	18
SUM	**112**	**8**			**35**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom	Bod, bod 2	
2. etasje	Stue, kjøkken, bad, gang		

Kommentar

Carporten er på 14m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Amalie Elvira Bortne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	3	1479		0	164.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Havsuleveien 28

Hjemmelshaver
Bortne Amalie Elvira, Hiis Espen Charles Brekka

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp
Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering
Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0537 og er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold
Det foreligger et pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.11.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	11.11.2026		Gjennomgått		Nei

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Vedlegg

Havsuleveien 28 , 4057 TANANGER
Gnr 3 - Bnr 1479
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

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.

enova

Energiattest

C

Adresse	
Havsuleveien 28, 4057 TANANGER	
Dato for energimerking **11.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-384706**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300598050**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **1479**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
124,55

A↑G C

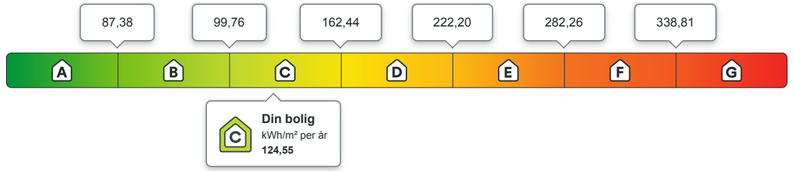
Havsuleveien 28, 4057 TANANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 163,27	**115,04**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Havsuleveien 28, 4057 TANANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Havsuleveien 28, 4057 TANANGER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

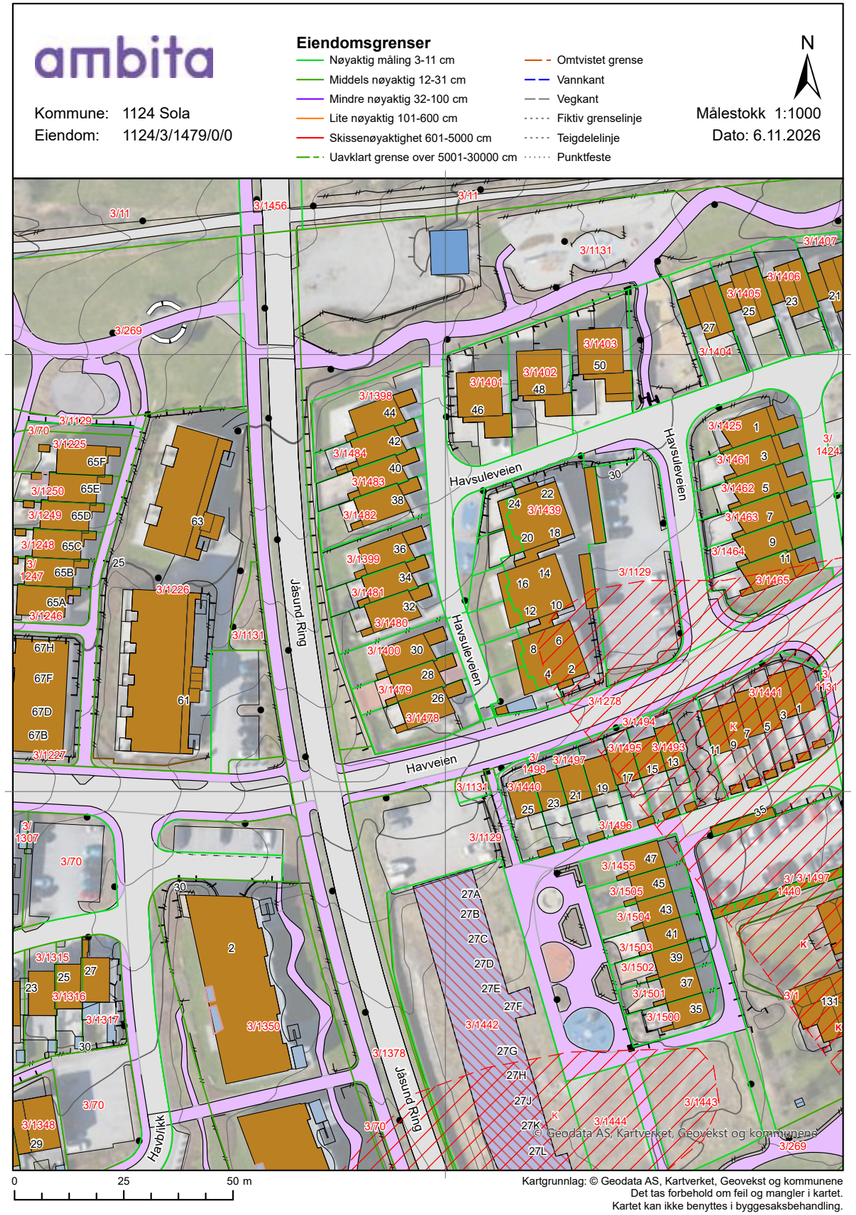
Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.


ambita
Kommune: 1124 Sola
Eiendom: 1124/3/1479/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 6.11.2026
Havsuleveien
Jåsund Ring
Havsuleveien
Havsuleveien
Havsuleveien


ambita
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Kommune: 1124 Sola
Eiendom: 1124/3/1479/0/0
Målestokk 1:1000
Dato: 6.11.2026
Havsuleveien
Jåsund Ring
Havveien
Havbrikk
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kommuneplan

Adresse: Havsuleveien 28, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1479/0/0
Dato: 2026-11-06 Planident: 202201
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

Sola kommune

N



2 Tegnforklaring kommuneplan

Sola kommune

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone KpStøySone KpInfrastrukturSone KpGjennomføringSone	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

1 Tegnforklaring kommuneplan

Sola kommune

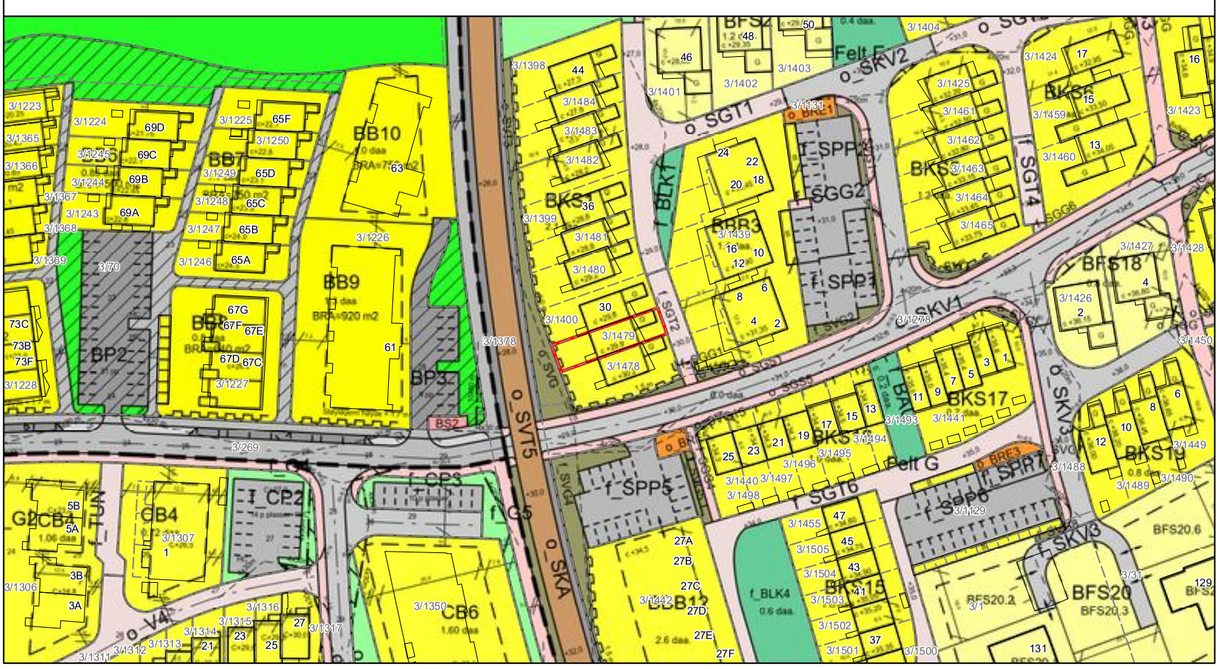
Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Havsuleveien 28, 4057 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/1479/0/0
Dato: 2026-11-06 Planident: 0537
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.6.2015

Sola kommune

N



2 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

1 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Uteleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

4 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater **Objekttype**	**Flatesignatur, nåværende**
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	**Symbol**
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,** **RpDetaljeringGrense,**	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

Sola kommune

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og bilfed	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Lassettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H530_4
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	H290_1
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

Sola kommune

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)
BYGGEOMRÅDER
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Fritliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Områder for forretning
Områder for kontor
Områder for industri / lager
Områder for fritidsbebyggelse
Område for offentlig tettbebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmennyttig formål
Allmennyttig barnehage
Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmennyttig kirke
Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
Allmennyttig administrasjon
Områder for herberger og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for pelsdyrhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg
Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Busslerminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxibane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsled
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Lekeplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)
FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Sårbarhet ved ras
Område med radfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunaltekniske virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisiktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimasoner
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og massetak
Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)
FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL
KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennyttig
Velværeanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Reklameskjermbestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Uavklart formål

Begrensninger grense
Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål
500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Sårbarhet oppslag ol
540 - Radfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskbone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornyelsesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

Vedlegg

Landbruks-, natur – og friluftsformål samt reindrift (plan- og bygningsloven § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- Landbruksformål

HENSYNSSONE (plan- og bygningslovens § 11-8)

- Frisiktsone

§2 KRAV OM REKKEFØLGE I UTBYGGINGEN

- Det kan ikke bygges ut mere end totalt 500 boliger innenfor feltene A, B, C, D, E, F, G og H, før det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafikksikkerhet på og ved RV509 Tanangerveien.
- Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, lekeplasser og friområder opparbeides. Disse fellesarealer skal ferdigstilles før tilhørende boliger tas i bruk.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer for området. Det skal foreligge løsninger for vann og avløp og fordrøyning av overvann. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Sola kommune.
- I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.
- Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området før det gis igangsettingstillatelse.
- Bilveier, gang-/sykkelveier, bil- og sykkelparkering, friområder og lekeplasser skal være ferdig samtidig som tilhørende bebyggelse.
- Støyskjerm skal ferdigstilles før innflytting av boliger i de berørte områder.
- Det må vurderes av støyspesialist om den 3. etasje på byggefelt BBB11 krever endringer i alt etablert støyskjerm før det gis igangsettingstillatelse til boliger i de berørte områder.
- Ved gradvis utbygging av området skal minst en forholdsmessig del av fellesarealene opparbeides. Lekeplassnormen gitt her skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen.
- Ved forskjellige tidspunkt for ferdigstillelse generelt innenfor planen, skal det gjøres vurderinger for hvor anleggstrafikken skal ledes for å ivareta trafikksikkerheten i området og hindre anleggstrafikk ved boliger som er tatt i bruk.
- Ny nettstasjon med tilhørende nett må være oppført og satt i drift før innflytting i ny bebyggelse.
- Ved bruk av tårnkran må dette rapporteres til og registreres som luftfartshinder av Statens kartverk.
- Regulerte forstøtningsmurer må ferdigstilles før det kan gis det kan gis igangsettingstillatelse for berørte boliger. Murene må sikres forskriftsmessig.

Detaljregulering for Myklebust Felt E, F G og H

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0537
Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
28.12.2015	xx/xxxxx	Se vedtak

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.1)

- Bebyggelse og anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (varmesentral)
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.2)

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

GRØNNSTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Friområde

§ 3.05 Energi

Det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme i området.

§ 3.06 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2012, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Ved boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal samlet støybidrag fra planområde ikke overskride grenseverdiene i disse retningslinjene. Støysskjerming av området i tråd med T-1442/2012 og støyrapport for delfeltet skal være gjennomført før innflytting i boligene.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

§ 3.07 Planer for massehåndtering

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

Matjord i planområdet skal fjernes før anleggsstart, og skal sikres forsvarlig gjenbruk til jordbruksformål, primært i nærområdet. Før fjerning påbegynnes må matjorda testes for potetcystenematode (potetål), og resultater må sendes kommune og Mattilsynet før flytting.

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

§ 3.08 Vann og avløp

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

§ 3.09 Avrenning og forurensningstilførsler

Overflatevann skal håndteres ved en kombinasjon av lokal infiltrasjon og fordrøyning i henhold til godkjent kommunalteknisk plan.

Fordrøyning skal delvis skje på hage og grøntarealer, hvor fast belegg skal begrenses til kun å dekke nødvendige arealer.

§ 3.10 Overvann

Det tillates ikke å lede mer vann inn på kommunes overvannsnett enn det som er tilfellet før planvedtak. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for flomveier for 200 års flom, og det skal redegjøres for hvordan overvann fra planområdet skal filtreres/fordrøyes før utslipp til kommunalt overvannsanlegg.

- Steingjerder som i samråd med parkavdelingen er blitt vurdert at skal gjenoppbygges, skal bygges opp før innflytting.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.01 Krav til søknad om tillatelse av tiltak

For delfelt med rekkehus og leiligheter skal hver enkelt rekke/blokk byggemeldes i egen byggemelding.

Carport og gjerder/levegger skal byggemeldes sammen med tilhørende boliger, men kan bygges etter at bolig er oppført.

Byggemelding skal inneholde og gjøre rede for:

- Snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, uteplass, forstøtningsmurer, gjerder og bod samt siktlinjer ved utkjørsel fra eiendom.
- Tegninger over én type levegg som tillates oppført innenfor delfeltet
- Redegjørelse for materialbruk, kledning, taktekking, fargebruk, rekkverk, terrasser, eventuelt i form av sjekkliste
- Redegjørelse for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.
- For boliger regulert med byggegrense, skal det ved søknad i tillegg til fasadetegninger leveres fasadetegninger og snitt som viser høyder og tilpasninger til terreng og tilstøtende bygg.

§ 3.02 Utforming og estetikk

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Forstøtningsmurer i forlengelse av boliger kan bygges i stedstøpt betong. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plasstøpes i betong.

Garasje/carport, boder og gjerder/levegger skal byggemeldes sammen med tilhørende boliger, men kan bygges etter at bolig er oppført.

§ 3.03 Universell utforming

Alle utendørsanlegg og lekearealer innenfor planen skal utformes slik at de tilfredsstiller prinsippene om universell utforming der hvor dette er mulig. Boligene i blokkbebyggelse skal oppfylle tilgjengelig krav i TEK § 12.2 og minimum 50 % av boligene innenfor planområdet skal utformes som tilgjengelige boliger. Minimum fem prosent av felles parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 3.04 Parkering

Det tillates maksimalt 1,0 biloppstillingsplass per påbegynte 100 m² BRA. Garasjer/carport og garasjeanlegg som ligger på boligtomt skal medregnes i BRA. I tillegg tillates det 1 gjesteparkeringsplass per påbegynte 100 m² BRA. Det er ikke tillatt å parkere større kjøretøy i området.

Det skal etableres sykkelparkering med minimum 2 plasser pr leilighet og 3 plasser pr rekkehus/ enebolig.

boliger etter energikrav i TEK 15, tillates i tillegg yttervegg å overskride grense for planlagt bebyggelse med opp til 0,2 meter.

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av detaljreguleringen med kote C+ (kotehøyde topp gulv). Høydeplasseringen kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse.

Rekkehus, kjedehus og firemannsboliger skal ha samme takform, takvinkel og garasje/carportløsning innenfor samme delfelt.

Eventuelle levegger og boder skal ha lik utforming for boliger i samme delfelt.

§ 4.02.02 Bebyggelse innfor byggegrense

På delfelt med byggegrenser, kan bebyggelsen oppføres innfor byggegrenser vist på plankartet. Bebyggelsens maksimale byggehøyde er angitt i bestemmelsene målt fra kote golv 1. etasje C+ (kotehøyde topp golv) angitt på plankart. Høydeplasseringen kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse.

§ 4.02.03 Garasje og biloppstillingsplass

For rekkehus, kjedehus og eneboliger som ikke har fellesparkering, skal det etableres to parkeringsplasser på egen tomt. Garasje/carport skal byggemeldes sammen med tilhørende bolig. Biloppstillingsplass i tillegg til carport/garasje skal være inntegnet på situasjonskart ved søknad om byggetillatelse.

For rekkehus og eneboliger skal det avsette overdekket plass til minimum 3 sykler per bolig. For leiligheter skal det avsettes plass til minimum 2 sykler per bolig. Sykkelparkering kan plasseres utenfor omriss planlagt bebyggelse og byggelinjer.

§ 4.02.04 Hage og uteoppholdsareal

Rekkehus, kjedehus og eneboliger skal ha hagedybde på minimum 10 meter orientert mot sør og/eller vest. Uteoppholdsarealer skal ved vårjevndøgn kl. 15 på sol på minimum av 50% av arealet.

For boliger i blokkbebyggelse skal det være tilgang til minimum 30m2 uteoppholdsareal på bakken pr bolig.

§ 4.03.0 Boliger delfelt 1-6 (felt E)

§ 4.03.01 Delfelt BKS1 – rekkehus (to etasjer)

10 boenheter i rekkehus, fordelt i tre rekker.

Maksimal BRA 1750 m² for hele BKS1.

For boligrekken lengst sør, 3boliger, tillates kjeller uten rom for varig opphold. Kjeller skal ikke medregnes i BRA.

Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i henhold til kommunal standart for 20 års flom, og IVF-nedbørskurver 44580 Stavanger – Madla (1983-2009) benyttes. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, hvor det legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

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

§ 3.11 Skilting under anleggsarbeidene

Det skal skiltes under anleggsarbeidene slik at det kommer tydelig fram hvor varelevering skal skje og at her er et anleggsområde.

§ 3.12 Formingsveileder.

Før det kan søkes om igangsetting av byggearbeider må det foreligge en formingsveileder for planområdet, som er godkjent av Sola kommune.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.01 Fellesbestemmelser

Overgang mellom private områder og offentlige friområder skal markeres med steingard eller beplantning. Det skal nyttes samme sort avgrensning for hvert delfelt mot det offentlige friområdet.

Eneboliger og rekkehus skal ha sportsbod på minimum 5m2 som plasseres som angitt for det enkelte delfelt.

Boliger, garasjer/carporter og boder skal males i lyse jordfarger eller hvitt. Det kan nyttes kontrastfarger på inntrukne flater. Boliger i samme rekke skal ha samme farge. Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse, med maksimnal høyde på 1,8 meter og lengde på 2,5 meter. Levegger/hekk mot naboeiendom tillates plassert i nabogrense eller mellom hver boenhet. Det tillates ikke gjerde i grense mellom hage og friområde eller felles grøntareal der ikke nærmere er angitt.

Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse.

For blokkbebyggelse tillates innglassing av private balkonger. Terrasse på terreng tillates ikke innglasset. Innglassing skal være ens for hvert felt og følge retningslinjer i formingsveileder. Eventuell innglassing må søkes i forbindelse med byggemelding.

§ 4.02 Bebyggelse

§ 4.02.01 Bebyggelse innfor omriss planlagt bebyggelse

På delfelt med bebyggelsen regulert med omriss planlagt bebyggelse på plankartet, skal bebyggelse plasseres innenfor viste omriss. Ved behov kan plassering av bygg og tomtegrenser tillates justert med inntil 0,5 meter i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Ved bygging av lavenergibolig, passivhus eller

Trapper og eventuell framtidig heis tillates plassert, utenfor omriss planlagt bebyggelse, mellom byggene eller i forlengelse av nord eller sørgavl.

Hver bolig skal ha altan/terrasse på minimum 8,0 m2. Altan tillates å overskride omriss av planlagt bebyggelse med inntil 3 meter på husenes vestfasade.

Eventuell teknisk bod skal plasseres mellom byggene

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,5 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot øst heves til 8,0 meter. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass på f_SPP2. Sportsbod skal plasseres inn mot parkeringsplass som vist på plankart. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering på bakkeplan øst for boligblokkene. Sykkelparkering tillates plassert utenfor omriss planlagt bebyggelse. Det tillates å bygge skjermvegger og tak over sykkelparkeringen.

§ 4.03.04 Delfelt BKS4 – kjedehus (to etasjer)

5 boenheter i kjedehus.

Maksimal BRA 1350 m² for hele BKS4.

Alle boliger i BKS4 skal bygges som tilgjengelige boliger.

Boligenes maksimale utvendige mål er 6,5 x 12,0 meter. Boligene kan bygges i to etasjer pluss sokkel mot nord.

1. etasje kan utvides mot vest innenfor byggegrense, som vist på plankart, og det tillates sokkel etasje tilpasset terreng mot nord. Vinduer i sokkel skal plasseres mot nord.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nord. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,1 meter målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankartet. Gesims mot sør kan heves til 7,4 meter ved pulttak. Tak skal tekkes med svart papp eller sort folietekking.

Alternativt kan boligene utføres med saltak med møne i lengderetningen, og med maksimal mønehøyde 7,6 meter og maksimal gesimshøyde 6,0 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Saltak skal tekkes med svart papp, sort folietekking eller tekkes med rød tegl eller rødbrun betongtaksten med glatt overflate.

Taket på utvidelsen skal korrespondere med tak på bolig og deler kan nyttes som takterrasse.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i garasje/carport innenfor omriss planlagt bebyggelse og en i forlengelse av garasje/carport. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med garasje/carport innenfor byggegrense. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på 4,0 m² BYA og med høyde inntil 2,4 meter i hage. Redskapsboden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Redskapsbod skal byggemeldes sammen med bolig men tillates oppført senere

§ 4.03.05 Delfelt BKS5 – rekkehus (to etasjer)

6 boenheter i rekkehus.

Maksimal BRA 1000 m² for hele BKS5.

Det tillates kjeller uten rom for varig opphold. Kjeller skal ikke medregnes i BRA.

Boligene kan bygges i inntil to etasjer, plassert som vist på plankart. Maksimal dybde for boligene er 10 meter.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,1 meter målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankartet. Gesims mot øst kan heves til 7,4 meter ved pulttak. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i åpen carport mot øst som vist på plankart. Tak på carport skal bygges som pulttak med fall mot øst. Alternativt kan tak carport utføres som takterrasse.

Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på 4,0m² BYA og med høyde inntil 2,4 meter i hage på boligenes vestside. Redskapsboden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Redskapsbod skal byggemeldes sammen med bolig men tillates oppført senere.

§ 4.03.02 Delfelt BFS2– eneboliger (to etasjer)

3 eneboliger, hver med en boenhet

Maksimal BRA 330 m² for hver enebolig.

Alle boliger i BFS2 skal bygges som tilgjengelig bolig.

Boligenes maksimale utvendige mål er 10,0 x 10,0 meter. Boligene kan bygges i to etasjer + sokkel mot nord.

1. etasje kan utvides mot sør innenfor omriss planlagt bebyggelse, som vist på plankart, og det tillates sokkel etasje tilpasset terreng mot nord. Vinduer i sokkel skal plasseres skal mot nord.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nord. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,1 meter målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankartet. Gesims mot sør kan heves til 7,4 meter ved pulttak. Alternativt kan boligene utføres med saltak med møneretning nord sør og med maksimal møne høyde 7,6 meter og maksimal gesimshøyde 6,0 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Flatt tak eller pulttak skal tekkes med svart papp eller sort folietekking Valmtak/saltak skal tekkes med svart papp, sort folietekking, rød tegl eller rødbrun betongtaksten med glatt overflate. Utvidelsen skal ha tak som boligen eller utføres som takterrasse.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres innenfor den østlige del av bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med garasje/carport innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på 4,0m² BYA og med høyde inntil 2,4 meter i hagen. Redskapsboden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Redskapsbod skal byggemeldes sammen med bolig men tillates oppført senere.

§ 4.03.03 Delfelt BBB3 – leilighetsbygg, firemannsboliger (to etasjer)

12 boenheter fordelt på 3 leilighetsbygg hver med fire leiligheter.

Maksimal BRA 1050 m² for hele BBB3

Alle leiligheter i første etasje, totalt 6 leiligheter, skal bygges som tilgjengelige boliger.

Bygg plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. Mot vest tillates hver leilighet utvidet opp til 1,0 meter på opp til 50 % av fasadebredden.

Vedlegg

Boligenes maksimale utvendige mål er 10,0 x 10,0 meter. Boligene kan bygges i to etasjer + sokkel mot nord.

1. etasje kan utvides mot sør innenfor omriss planlagt bebyggelse, som vist på plankart, og det tillates sokkel etasje tilpasset terreng mot nord. Vinduer i sokkel skal plasseres skal mot nord.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nord. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,1 meter målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankartet. Gesims mot sør kan heves til 7,4 meter ved pulttak. Alternativt kan boligene utføres med saltak med møneretning nord sør og med maksimal møne høyde 7,6 meter og maksimal gesimshøyde 6,0 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Flatt tak eller pulttak skal tekkes med svart papp eller sort folietekking Valmtak/saltak skal tekkes med svart papp, sort folietekking, rød tegl eller rødbrun betongtaksten med glatt overflate. Utvidelsen skal ha tak som boligen eller utføres som takterrasse.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres innenfor den østlige del av bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med garasje/carport innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på 4,0m² BYA og med høyde inntil 2,4 meter i hagen. Redskapsboden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Redskapsbod skal byggemeldes sammen med bolig men tillates oppført senere.

§ 4.04.02 Delfelt BKS8 og BKS9– rekkehus (to etasjer)

4 boenheter i rekkehus på BKS8 og 4 boenheter i rekkehus på BKS9

Maksimal BRA 640 m² for hele BKS8 og maksimal BRA 670 m² for hele BKS9

Det tillates kjeller uten rom for varig opphold. Kjeller skal ikke medregnes i BRA.

Boligene kan bygges i inntil to etasjer, plassert som vist på plankart. Maksimal dybde for boligene er 10 meter. Hver bolig kan mot sør utvide 1. etasje i inntil 50 % av fasadebredden med inntil 2,5 meter. I tillegg kan bolig lengst øst på BKS9 utvides i 1. etasje som vist på plankart.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nord Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,3 meter målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankartet. Gesims mot sør kan heves til 7,6 meter ved pulttak. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i åpen carport mot nord som vist på plankart. Tak på carport skal bygges som pulttak med fall mot nord.

Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på 4,0 m² BYA og med høyde inntil 2,4 meter i hage på boligenes sørside. Redskapsboden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Redskapsbod skal byggemeldes sammen med bolig men tillates oppført senere.

§ 4.04.03 Delfelt BBB10– leilighetsbygg, (to etasjer)

Lavblokk med 8 leiligheter.

Maksimal BRA 700 m2.

Alle leiligheter i første etasje, totalt 4 leiligheter, skal bygges som tilgjengelige boliger.

Bygg plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. Mot vest tillates hver leilighet utvidet opp til 1,0 på opp til 50 % av fasadebredden

3 av boligene i BKS5 skal bygges som tilgjengelige boliger.

Boligene kan bygges i inntil to etasjer, plassert som vist på plankart. Maksimal dybde for boligene er 10 meter. Hver bolig kan mot vest utvide 1. etasje i inntil 50% av fasadebredden med inntil 2,5 meter.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,1 meter målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankartet. Gesims mot øst kan heves til 7,4 meter ved pulttak. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i åpen carport mot øst som vist på plankart. Tak på carport skal bygges som pulttak med fall mot øst.

Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på 4,0 m² BYA og med høyde inntil 2,4 meter i hage på boligenes vestside. Redskapsboden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Redskapsbod skal byggemeldes sammen med bolig men tillates oppført senere.

§ 4.03.06 Delfelt BKS6 – kjedehus (to etasjer)

3 boenheter i kjedehus.

Maksimalt BRA 630 m² for hele BKS6.

Det tillates kjeller uten rom for varig opphold. Kjeller skal ikke medregnes i BRA.

Alle boliger i BKS6 skal bygges som tilgjengelige boliger.

Boligenes maksimale utvendige mål er 6,5 x 12,0 meter. Boligene kan bygges i to etasjer.

1. etasje kan utvides mot sør innenfor byggegrense, som vist på plankart.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,1 meter målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankartet. Gesims mot øst kan heves til 7,4 meter ved pulttak. Tak skal tekkes med svart papp eller sort folietekking.

Alternativt kan boligene utføres med saltak med møne i lengderetningen, og med maksimal mønehøyde 7,6 meter og maksimal gesimshøyde 6,0 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Saltak skal tekkes med svart papp, sort folietekking eller tekkes med rød tegl eller rødbrun betongtaksten med glatt overflate.

Taket på utvidelsen skal korrespondere med tak på 2. etasje og deler kan nyttes som takterrasse.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i garasje/carport innenfor omriss planlagt bebyggelse og en i forlengelse av garasje/carport. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med garasje/carport innenfor byggegrense. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på 4,0 m² BYA og med høyde inntil 2,4 meter i hage. Redskapsboden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Redskapsbod skal byggemeldes sammen med bolig men tillates oppført senere.

§ 4.04.0 Boliger delfelt 7-11 (felt F)

§ 4.04.01 Delfelt BFS7 – eneboliger (to etasjer)

4 eneboliger, hver med en boenhet.

Maksimal BRA 330 m² for hver enebolig.

Maksimal BRA 2450 m² for hele BBB12. Alle boliger i BBB12 skal bygges som tilgjengelige boliger.

Før utbygging kan skje skal det foreligge godkjent rammetillatelse. Forhold nevnt i §§ 3.01 og 3.02 skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Blokken skal deles opp i to adskilte bygningsvolumen, men kan koples på østsiden med felles heis, trapperom og/eller altangang. Den nordlige del kan bygges i to etasjer mens den sørlige del kan bygges i 3 etasjer. Trapper og heis tillates plassert, utenfor omriss byggelinje mot øst med inntil 3 meter

Hver bolig skal ha altan/terrasse på minimum 7 m2

Blokkene skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Maksimalt tillatte gesimshøyde for den nordlige del (2 etasjer) er 6,6 meter og maksimalt tillatte gesimshøyde for den sørlige del (3 etasjer) er 9,9 meter, målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankart. Ved pulttak kan gesims mot vest heves med med inntil 1 meter. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden. Hver bolig skal ha en parkeringsplass og bod i forbindelse med parkeringsanlegget i f_SPH2 under byggene. Parkeringsanlegg under terreng tillates å overskride byggelinje mot øst. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i f_SPH2 og/eller på bakkeplan øst for boligblokken. Sykkelparkering tillates plassert utenfor byggelinje. Det tillates å bygge skjermvegger og tak over sykkelparkeringen.

Altaner tillates å overskride byggelinje med inntil 1,0 meter mot vest. Det tillates innglassing av altaner. Eventuell innglassing skal byggemeldes sammen med blokkbebyggelsen, men tillates oppført senere.

§ 4.05.02 Delfelt BBB13 – leilighetsbygg, firemannsboliger (to etasjer)

4 boenheter i firemannsbolig.

Maksimal BRA 250 m2.

Bygg plasseres innenfor byggelinje.

Før utbygging kan skje skal det foreligge godkjent rammetillatelse. Forhold nevnt i §§ 3.01 og 3.02 skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Hver bolig skal ha altan på minimum 7,0 m2.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot nord. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,6 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sør heves til 7,6 meter. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Hver bolig kan ha en parkeringsplass i felles parkeringsanlegg f_SPH2. Sportsbod skal plasseres på nordsiden. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på 3,0 m² og med høyde inntil 2,4 meter i hage på boligenes sørside. Boder skal oppføres samtidig med boligene. Bodene kan oppføres utenfor byggegrense.

Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering på bakkeplan nord for bolig. Sykkelparkering tillates plassert utenfor byggelinje. Det tillates å bygge skjermvegger og tak over sykkelparkeringen.

§ 4.05.03 Delfelt BBB14– leiligheter / omsorgsboliger (to etasjer)

8 boenheter pluss base

Trapper og eventuell framtidig heis tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2 meter mot øst.

Hver bolig skal ha altan/terrasse på minimum 8,0 m2. Altan tillates å overskride omriss av planlagt bebyggelse med inntil 3 meter på husenes vestfasade.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,5 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot øst heves til 8,0 meter. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass på f_SPP3. Sportsbod skal plasseres inn mot parkering etablert som vist på plankart. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering på bakkeplan øst for boligene. Sykkelparkering tillates plassert utenfor omriss planlagt bebyggelse. Det tillates å bygge tak og skjermvegger over sykkelparkeringen.

§ 4.04.04 Delfelt BBB11 – lavblokk (tre etasjer)

Lavblokk med mellom 18 og 21 boenheter.

Maksimal BRA 1610 m² for hele BBB11.

Parkering og boder under bygg og terreng skal ikke medregnes i BRA.

Alle boliger i BBB11 skal bygges som tilgjengelige boliger.

Bygg plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. Mot vest tillates hver leilighet utvidet opp til 2,0 på opp til 50 % av fasadebredden

Trapper og heis tillates plassert, utenfor omriss planlagt bebyggelse mot øst med inntil 2 meter

Hver bolig skal ha altan/terrasse på minimum 8,0 m2. Altan tillates å overskride omriss av planlagt bebyggelse med inntil 3 meter på husenes vestfasade.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 9,5 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot øst heves til 11,0 meter. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden. Hver bolig skal ha en parkeringsplass og bod i parkeringsanlegg under bygg, f_SPH1. Parkeringsanlegg og boder under terreng tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse mot øst, sør og vest.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i parkeringsanlegg under bygg/terreng, f_SPH1. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i f_SPH1 og/eller på bakkeplan øst for boligblokken. Sykkelparkering tillates plassert utenfor byggelinje. Det tillates å bygge skjermvegger og tak over sykkelparkeringen.

Hver bolig skal ha altan/terrasse på minimum 8,0 m2. Altaner tillates å overskride byggelinje med inntil 2,4 meter mot vest.

§ 4.05.0 Boliger delfelt 12-20 (G)

§ 4.05.01 Delfelt BBB12 – lavblokk (to etasjer / tre etasjer)

Lavblokk med mellom 26 og 30 boenheter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot nord. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,6 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sør heves til 7,6 meter. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass på f_SPP6. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkering etablert i felles anlegg. Det tillates oppsatt sportsbod/hagebod på inngangssiden mot sør på 5,0 m2 BYA. Bod i hagen skal ha pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter. Boden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Bod skal byggemeldes sammen med bolig men tillates oppført senere.

§ 4.05.06 Delfelt BKS17, rekkehus (to etasjer)

6 boenheter

Maksimalt tillatt BRA for BKS17 er 510m2.

Det tillates kjeller uten rom for varig opphold. Kjeller skal ikke medregnes i BRA.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. Maksimal dybde er 10,0 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot nord. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,6 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sør heves til 7,6 meter. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass på f_SPP6. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkering etablert i felles anlegg. Det tillates oppsatt sportsbod/hagebod på inngangssiden mot sør på 5,0 m2 BYA. Bod i hagen skal ha pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter. Boden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Bod skal byggemeldes sammen med bolig men tillates oppført senere

§ 4.05.07 Delfelt BFS18 – eneboliger (to etasjer)

2 eneboliger, hver med en boenhet.

Maksimal BRA 330 m² for hver enebolig.

Alle boliger i BFS18 skal bygges som tilgjengelig bolig.

Boligenes maksimale utvendige mål er 10,0 x 10,0 meter. Boligene kan bygges i to etasjer + sokkel mot nord.

1. etasje kan utvides mot sør innenfor omriss planlagt bebyggelse, som vist på plankart, og det tillates sokkel etasje tilpasset terreng mot nord. Vinduer i sokkel skal plasseres skal mot nord.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nord. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,1 meter målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankartet. Gesims mot sør kan heves til 7,4 meter ved pulttak. Alternativt kan boligene utføres med saltak med møneretning nord sør og med maksimal møne høyde 7,6 meter og maksimal gesimshøyde 6,0 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Flatt tak eller pulttak skal tekkes med svart papp eller sort folietekking. Valmtak/saltak skal tekkes med svart papp, sort folietekking, rød tegl eller rødbrun betongtaksten med glatt overflate. Utvidelsen skal ha tak som boligen eller utføres som takterrasse.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres innenfor den østlige del av bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med garasje/carport innenfor bygningskroppen.

Maksimal BRA 580 m2.

Bygg plasseres innenfor byggelinje.

Hver bolig skal ha altan på minimum 7,0 m2.

Før utbygging kan skje skal det foreligge godkjent rammetillatelse. Forhold nevnt i §§ 3.01 og 3.02 skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot nord. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,6 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sør heves til 7,6 meter. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking. Eventuell heis kan overskride byggelinje mot nord og bygningshøyden.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i felles parkeringsanlegg f_SPH2. Boder skal oppføres samtidig med boligene. Bodene kan oppføres utenfor byggegrense.

Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering på bakkeplan nord for bolig. Sykkelparkering tillates plassert utenfor byggelinje. Det tillates å bygge skjermvegger og tak over sykkelparkeringen.

§ 4.05.04 Delfelt BKS15, rekkehus (to etasjer)

7 boenheter

Maksimalt tillatt BRA for BKS15 er 735m2.

Det tillates kjeller uten rom for varig opphold. Kjeller skal ikke medregnes i BRA.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse, vist på plankartet. Maksimum dybde er 8,5 meter. Hver bolig kan mot vest utvide 1. etasje i inntil 50% av fasadebredden med inntil 2,5 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,6 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot øst heves til 7,6 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass på f_SPP6. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkering etablert i felles anlegg. Det tillates oppsatt sportsbod på inngangssiden mot øst på 5,0 m2 BYA. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på 4,0 m² BYA og med høyde inntil 2,4 meter i hage på boligenes vestside. Redskapsboden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Redskapsbod skal byggemeldes sammen med bolig, men tillates oppført senere.

§ 4.05.05 Delfelt BKS16, rekkehus (to etasjer)

7 boenheter

Maksimalt tillatt BRA for BKS16 er 715m2.

Det tillates kjeller uten rom for varig opphold. Kjeller skal ikke medregnes i BRA.

2 av boligene på BKS16 skal utføres som tilgjengelige boliger

Bebyggelsen skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse, vist på plankartet. Hus bredde 6 meter har dybde på 8,5 meter. Hus med bredde 4,2 meter har dybde på 10,0 meter. Hus med bredde 6 meter kan mot sør utvides med inntil 2,5 meter i 1. etasje i inntil 50 % av fasadebredden.

Alle boliger på BFS20 skal ha kjøreadkomst fra f_SKV3. Eksisterende boliger. Myklebustveien nr 129 og 131 kan opprettholde dagens adkomst fra Myklebustveien fram til o_SGT5 er opparbeidet.

For tomtene gjelder følgende:

BFS20.1 Det kan oppføres enebolig.
Maksimal BRA 50 % maksimal BYA 30 %

BFS20.2 Det kan oppføres enebolig.
Maksimal BRA 60 % maksimal BYA 35 %

BFS20.3 Det kan oppføres enebolig.
Maksimal BRA 70 % maksimal BYA 35 %

BFS20.4 Det kan oppføres enebolig.
Maksimal BRA 70 % maksimal BYA 35 %

BFS20.5 Det kan oppføres enebolig.
Maksimal BRA 50 % maksimal BYA 30 %

BFS20.6 Det kan oppføres enebolig.
Maksimal BRA 60 % maksimal BYA 35 %

§ 4.06.0 Boliger delfelt 21-28 (felt H)

§ 4.06.01 Delfelt BKS21 – rekkehus (to etasjer)

11 boenheter i 3 rekke (2 etasjer).

Maks BRA 2200 m2 for hele BKS21

Det tillates i tillegg kjeller, innredet med rom uten varig opphold. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.

6 av boligene skal utføres som tilgjengelige boliger.

Fasadebredden skal være 7,5 meter senter-senter vegg og største dybde er 11,0 meter (utvendig mål).

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nord. Tak skal tekkes med sort papp eller sort folietekking. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,1 meter målt fra topp gulv i 1. etasje, angitt på plankartet. Gesims mot sør kan heves til 7,4 meter ved pulttak.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser i forlengelse av hverandre, der en skal plasseres i carport/garasje merket G som inntegnet på plankart. Tak på carport/garasje skal utføres som takterrasse.

Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på 4,0 m² BYA og med høyde inntil 2,4 meter i hage på boligenes nordside. Redskapsboden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Redskapsbod skal byggemeldes sammen med bolig, men tillates oppført senere.

§ 4.06.02 Delfelt BKS22 – rekkehus (to etasjer)

I tillegg kan det settes opp redskapsbod på 4,0m² BYA og med høyde inntil 2,4 meter i hagen. Redskapsboden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Redskapsbod skal byggemeldes sammen med bolig men tillates oppført senere.

§ 4.05.08 Delfelt BKS19 – rekkehus (to etasjer)

4 boenheter i rekkehus på BKS19

Maksimal BRA 640 m² for hele BKS19

Det tillates kjeller uten rom for varig opphold. Kjeller skal ikke medregnes i BRA.

Alle boliger i BKS19 skal bygges som tilgjengelige boliger.

Boligene kan bygges i inntil to etasjer, plassert som vist på plankart. Maksimal dybde for boligene er 10 meter. Hver bolig kan mot sør utvide 1. etasje i inntil 50 % av fasadebredden med inntil 2,5 meter.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nord Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,1 meter målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankartet. Gesims mot sør kan heves til 7,4 meter ved pulttak. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i åpen carport mot nord som vist på plankart. Tak på carport skal bygges som pulttak med fall mot nord.

Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på 4,0 m² BYA og med høyde inntil 2,4 meter i hage på boligenes sørside. Redskapsboden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Redskapsbod skal byggemeldes sammen med bolig men tillates oppført senere.

§ 4.05.09 Delfelt BFS20, fortetting

Eiendommen deles i 6 tomter som vist på plankart.

Eksisterende eneboliger kan utbygges eller rives og erstattes med nybygg.

Alle nye boliger i BFS20 skal bygges som tilgjengelige boliger.

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene. Byggene skal plasseres så hver bolig får et sør/vest vent uteoppholdsareal med hagedybde på minimum 10 m.

Hver enebolig kan inneholde egen hybel.

Før utbygging kan skje skal det foreligge godkjent rammetillatelse. Forhold nevnt i §§ 3.01 og 3.02 skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Taket skal være saltak eller valmtak med møne i husets lengderetning og med maksimal mønehøyde 7,6 meter og maksimal gesimshøyde 6,3 meter målt fra eksisterende terreng. Tak skal tekkes med svart papp, sort folietekking, rød tegl eller rødbrun betongtaksten med glatt overflate.

Det tillates kjeller. Rom uten varig opphold i kjeller skal ikke medregnes i BRA.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med garasje/carport eller innenfor bygningskroppen.

Garasje /carport skal tilpasses bolighus og tillates plassert i tomtegrense mot nord med maks gesimshøyde på 2,4 meter over eksisterende terreng.

Lavblokken skal ha flatt tak eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,5 meter, målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankart. Gesims mot øst kan heves til 8,0 meter ved pulttak. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass på f_SPP9. Sportsbod skal plasseres inn mot parkering som vist på plankart.

Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering under bygget og/eller på bakkeplan øst for boligblokken. Sykkelparkering tillates plassert utenfor byggelinje. Det tillates å bygge skjermvegger og tak over sykkelparkeringen.

Hver bolig skal ha altan/terrasse på minimum 8,0 m2.

Altaner tillates å overskride byggelinje med inntil 2,4 meter mot vest. Trapp og heis tillates å overskride byggelinje mot øst med inntil 2 meter.

§ 4.06.05 Delfelt BBB25 – leilighetsbygg, firemannsboliger (to etasjer)

8 boenheter i to firemannsboliger.

Maksimal BRA 700 m2 for hele BBB25.

Alle leiligheter i første etasje, totalt 4 leiligheter, skal bygges som tilgjengelige boliger.

Bygg plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. Hver leilighet tillates utvidelse mot vest på opp til 1,0 meter på opp til 50 % av fasadebredden.

Trapper og eventuell framtidig heis tillates plassert, utenfor omriss planlagt bebyggelse, i forlengelse av nord eller sør gavl.

Hver bolig skal ha altan/terrasse på minimum 8,0 m2. Altan tillates å overskride omriss av planlagt bebyggelse med inntil 3 meter på husenes vestfasade.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,5 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot øst heves til 8,0 meter. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass på f_SPP11. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsplass som vist på plankart og tillates bygget som en del av støyskjerm mot o_SVT1. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering på bakkeplan øst for boligene. Sykkelparkering tillates plassert utenfor omriss planlagt bebyggelse. Det tillates å bygge skjermvegger og tak over sykkelparkeringen.

§ 4.06.06 Delfelt BBB26 – leilighetsbygg, firemannsboliger (to etasjer)

4 boenheter i firemannsbolig.

Maksimal BRA 350 m2.

Alle leiligheter i første etasje, totalt 2 leiligheter, skal bygges som tilgjengelige boliger.

Før utbygging kan skje skal det foreligge godkjent rammetillatelse. Forhold nevnt i §§ 3.01 og 3.02 skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

4 boenheter i rekkehus.

Maksimal BRA 700 m² for hele BKS22.

Det tillates kjeller uten rom for varig opphold. Kjeller skal ikke medregnes i BRA.

Alle boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.

Boligene kan bygges i inntil to etasjer, plassert som vist på plankart. Maksimal dybde for boligene er 10 meter. Hver bolig kan mot vest utvide 1. etasje i inntil 50 % av fasadebredden med inntil 2,5 meter.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot vest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,3 meter målt fra topp gulv i hovedplan, angitt på plankartet. Gesims mot øst kan heves til 7,6 meter ved pulttak. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i åpen carport mot øst som vist på plankart. Tak på carport skal bygges som pulttak med fall mot øst.

Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på 4,0 m² BYA og med høyde inntil 2,4 meter i hage på boligenes vestside. Redskapsboden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Redskapsbod skal byggemeldes sammen med bolig men tillates oppført senere.

§ 4.06.03 Delfelt BKS23 – rekkehus (to etasjer)

4 boenheter i rekke (2 etasjer).

Maks BRA 720 m2 for hele BKS23

Det tillates i tillegg kjeller, innredet med rom uten varig opphold. Areal for kjeller skal ikke inngå i BRA.

Fasadebredden skal være 7,0 meter senter-senter vegg og største dybde er 10,0 meter (utvendig mål).

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot øst. Tak skal tekkes med sort papp eller sort folietekking. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,1 meter målt fra topp gulv i 1. etasje, angitt på plankartet. Gesims mot vest kan heves til 7,4 meter ved pulttak.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser i forlengelse av hverandre, der en skal plasseres i carport/garasje merket G som inntegnet på plankart. Tak på carport/garasje skal utføres som takterrasse.

Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres på inngangssiden, som inntegnet på plankart. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på 4,0 m² BYA og med høyde inntil 2,4 meter i hage på boligenes østside. Redskapsboden kan oppføres utenfor omriss planlagt bebyggelse. Redskapsbod skal byggemeldes sammen med bolig men tillates oppført senere.

§ 4.06.04 Delfelt BBB24 – leilighetsbygg (to etasjer)

Lavblokk med mellom 8 og 10 boenheter.

Maksimal BRA 800 m².

Minimum 4 boliger i BBB24 skal bygges som tilgjengelige boliger.

Før utbygging kan skje skal det foreligge godkjent rammetillatelse. Forhold nevnt i §§ 3.01 og 3.02 skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene. Byggene skal plasseres så hver bolig får et sør/vest vent uteoppholdsareal med hagedybde på minimum 10 m.

Taket skal være saltak med møne i husets lengderetning og med maksimal mønehøyde 7,6 meter og maksimal gesimshøyde 6,3 meter målt fra eksisterende terreng. Tak skal tekkes med svart papp, sort folietekking, rød tegl eller rødbrun betongtaksten med glatt overflate

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum en skal overbygges. Carport/garasje med maks gesimshøyde på 2,6 meter tillates plassert utenfor byggegrense med avstand minimum 0,5 meter tomtegrense i nord.

Eksisterende bolig kan opprettholde dagens adkomst fra Myklebustveien fram til det foretas ombygging og eller fortetting på eiendommen.

§ 4.07 Fjernvarmeanlegg

BE inneholder eksisterende fjernvarmeanlegg.

Bygningsmassen og pipe skal framstå som en del av uteanlegget. Anlegget skal bygges inn i terreng. Tak skal utføres som tilgjengelig uteareal med gras og heller. Synlige veggflater mot nord, øst og sør skal kles med lødd tørrmur i natursteinBygg og pipe skal utføres som et anlegg med god arkitektonisk kvalitet.

Maksimal byggehøyde er 4,5 m, pipen tillates å overskride denne høyden. Høyde på bebyggelsen skal regnes fra laveste terreng på vestsiden. Eventuell framtidig siloer for biobrensel skal graves ned i bakken og ligge under planert terreng.

§ 4.08 Renovasjonsanlegg

Det skal være nedgravd renovasjonsanlegg for alle boligene i feltene.

o_BRE1 er felles for boligene BKS1 til og med BKS6.

o_BRE2 er felles for boligene BFS7 til og med BBB11.

o_BRE3 og o_BRE5 er felles for boligene BBB12 til og med BFS20.

o_BRE4 er felles for boligene BKS21 til og med BKS28.

§ 4.09 Lekeplass

Kvartalslekeplassene o_GF1, o_GF3 og o_GF4 skal opparbeides sammen med bebyggelsen.

Lekeplass mot gatetun f_BLK1,skal være felles lekeareal for alle boligene BKS1, BFS2 og BBB3.

Lekeplassene f_BLK2 skal være felles sandlekeplass for alle boligene BKS1 til og med BKS6.

Lekeplassene f_BLK3 skal være felles sandlekeplass for alle boligene BFS7 til og med BBB11.

Lekeplassene f_BLK4 skal være felles sandlekeplass for alle boligene BBB12 til og med BFS20.

Lekeplassene f_BLK5 skal være felles sandlekeplass for alle boligene BKS21 til og med BKS28

Alle lekeplasser skal opparbeides i henhold til norm fra Sola kommune. Grøntplaner for lekeplasser skal godkjennes av Sola kommune v/ seksjon park og grønt før opparbeidelse.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot nord. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,5 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sør heves til 7,6 meter. Tak skal tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass på f_SPP11. Sportsbod skal plasseres i øst for boligene som vist på plankart. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering på bakkeplan øst for bolig. Sykkelparkering tillates plassert utenfor byggelinjen. Det tillates å bygge skjermvegger og tak over sykkelparkeringen.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass på f_SPP9. Sportsbod skal plasseres inn mot parkering som vist på plankart.

Hver bolig skal ha altan/terrasse på minimum 8,0 m2.

Altaner tillates å overskride byggelinje med inntil 2,0 meter mot sør Trapp og heis tillates å overskride byggelinje mot vest med inntil 1 meter.

§ 4.06.07 Delfelt BKS27, fortetting

Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med enebolig/rekkehus med opp til 4 boenheter i 2 etasje. Maksimalt tillatt BRA for BKS27 er 760m².

Det tillates i tillegg bygget kjeller.

Halvdelen av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Før utbygging kan skje skal det foreligge godkjent rammetillatelse. Forhold nevnt i §§ 3.01 og 3.02 skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene. Byggene skal plasseres så hver bolig får et sør/vest vent uteoppholdsareal med hagedybde på minimum 10 m.

Taket skal være saltak med møne i husets lengderetning og med maksimal mønehøyde 7,6 meter og maksimal gesimshøyde 6,3 meter målt fra eksisterende terreng.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum en skal overbygges. Carport/garasje med maks gesimshøyde på 2,6 meter tillates plassert utenfor byggegrense med avstand minimum 0,5 meter tomtegrense i nord.

Eksisterende bolig kan opprettholde dagens adkomst fra Myklebustveien fram til det foretas ombygging og eller fortetting på eiendommen.

§ 4.06.08 Delfelt BKS28, fortetting

Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med enebolig/rekkehus med opp til 6 boenheter i 2 etasje pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for BKS28 er 1030m².

Det tillates i tillegg bygget kjeller.

Halvdelen av boligene skal bygges som tilgjengelige boliger.

Før utbygging kan skje skal det foreligge godkjent rammetillatelse. Forhold nevnt i §§ 3.01 og 3.02 skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Eksisterende vei o_SGS 3, o_SGS7 og o_SGS 8 skal opparbeides som gang/sykkelvei med eksisterende bredder.

§ 5.04 Gangveg.

Gangveiene o_SGG er offentlig gangvei.

Gangveien f_SGG1 er felles gangvei for boligene BKS1 til og med BKS6

Gangveien f_SGG2 er felles gangvei for boligene BBB3

Gangveien f_SGG3 er felles gangvei for boligene BBB10

Gangveien f_SGG4 er felles gangvei med trapp, for boligene BBB12 til og med BKS17.

Gangveien f_SGG5 er felles gangvei, for boligene BBB24.

Gangveien f_SGG6 er felles gangvei for boligene BKS1 til og med BKS6

§ 5.05 Annen veggrunn – grøntanlegg.
Annen veigrunn offentlig:
Område regulert o_SVG er offentlig og skal opparbeides med beplantning.

Annen veigrunn felles:
Område regulert f_SVG1 og f_SVG2 tilhører bebyggelsen BKS1 til og med BKS6 og skal opparbeides med beplantning.
Område regulert f_SVG3 tilhører bebyggelsen BFS7 til og med BBB11 og skal opparbeides med beplantning.
Område regulert f_SVG4, f_SVG5, f_SVG6, f_SVG7 og f_SVG8 tilhører bebyggelsen BBB12 til og med BKS19 og skal opparbeides med beplantning.
Område regulert f_SVG9 og f_SVG10 tilhører bebyggelsen BKS21 til og med BBB26 og skal opparbeides med beplantning.

§ 5.06 Annen veggrunn – teknisk anlegg
Område regulert o_SVT1 skal opparbeides med beplantning og støyskjerm. Skjermen skal ha et variert uttrykk gjennom ulik materialbruk og variasjon i utforming. Minst 1/3 av strekningen av støyskjermen skal løses i en kombinasjon med voll og/eller mur. Støyskjerm i form av plankegjerde skal plasseres minst 1 meter fra regulert vei. Boder for BBB 25 og BB26 tillates oppført som en del av støyskjermen.

§ 5.07 Parkeringsplasser på grunnen

f_SPP1 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene fra BK1K1 til og med BKS6.

f_SPP2 skal være felles parkering for boligene i delfelt BBB3. Det tillates tak over parkeringsplassene, i forlengelse av bodene. Tak over parkering skal oppføres samlet.

f_SPP3 skal være felles parkering for boligene i delfelt BBB10. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak over parkering skal oppføres samlet.

f_SPP4 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene fra BKS7 til og med BBB11.

f_SPP5 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene fra BBB12 til og med BKS19.

§ 4.10 Annet uteoppholdsareal

Områdene regulert til f_BAU skal være felles uteoppholdsareal for områdene. Områdene skal opparbeides som grøntarealer etter overordnet grøntplan.

f_BAU skal opparbeides som felles uteoppholdsområde for BBB12 til og med BKS17.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.01 Kjøreveg

§ 5.01.01 Offentlig kjøreveg

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

Gate o_SKA er regulert til offentlig kollektivtrafikk (bussgate).

Veier skal opparbeides som vist på plankartet. Opphøyd gangfelt i vei o_SKV1 og ved kryssing med o_SGS3/o_SGS7 skal opparbeides med annet dekke enn hva veien er opparbeidet med.

Belysningsnivået ved krysningspunktet for o_SKV1 og o_SGS3/o_SGS7 skal vurderes spesielt ved anleggelse av tiltaket.

§ 5.01.02 Felles kjøreveg

f_SKV3 som er adkomst til boligene på BFS20 skal være felles vegareal for boligene BFS20.1 til og med BFS20.5.

§ 5.02. Gatetun
Arealene merket SGT er regulert til gatetun. Disse arealene skal opparbeides etter egne grøntplaner med variert dekke i form av plen, betongstein eller lignende og armert gress. Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge opparbeidelsesplan for tilhørende tun.

Gatetun o_SGT1, o_SGT3, o_SGT5 og o_SGT8 er regulert som offentlige gatetun,

Gatetun f_SGT2 og f_SGT4 er felles gatetun for boligene BKS1 til og med BKS6.

Gatetun f_SGT9 er felles gatetun for boligene BKS21 til og med BKS23.

Disse skal etableres med bredde 5 meter og opparbeides som gatetun med miljøprofil og fartsdempende tiltak. Gatetun skal være utformet for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle trafikanter, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

Gatetun f_SGT76 og f_SGT7 skal være felles gatetun for boligene BBB12 til og med BKS17 skal være stengt for biltrafikk, men det er tillatt å kjøre for utrykningskjøretøy og personbiler ved tung varelevering eller flytting I gatetunet tillates det benker og lekeapparater. Møblering må ikke være til hinder for kjøreareal som er nødvendig ved behov for innkjøring av utrykningskjøretøy eller ved varelevering og flytting.

§ 5.03 Gang og sykkelveg.
Områdene regulert til o_SGS skal være offentlige gang- og sykkelvegene / fortau, som skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Jæren.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.01 Frisiktsone

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

f_SPP6 skal være felles parkering for boligene i delfelt BKS15 til og med BKS17. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak over parkering skal oppføres samlet.

f_SPP7 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene fra BBB12 til og med BKS19.

f_SPP8 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene fra BKS21 til og med BBB26.

f_SPP9 skal være felles parkering for boligene i delfelt BBB24. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak over parkering skal oppføres samlet.

f_SSP10 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene BBB25 og BBB26.

f_SSP11 skal være felles parkering for boligene i delfelt BBB25 og BBB26. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak over parkering skal oppføres samlet.

§ 5.08 Parkeringshus/-anlegg

Parkeringsanlegg f_SPH1 skal plasseres under BBB11 og under terreng, med adkomst via f_SPP4. f_SPH1 skal inneholde minimum én plass for hver bolig i BBB11.

Boder for BBB11 samt sykkelparkering for skal plasseres sammen med P-anlegget.

Parkeringsanlegg f_SPH2 skal plasseres under BBB12 og under terreng øst for BBB12, med adkomst fra f_SPP5. f_SPH2 skal inneholde én plass for hver bolig i felt BBB12, BBB13 og BBB14 samt boder og sykkelparkering

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

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

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.01 Friområde

Friområdene o_GF1, o_GF2 o_GF3 og o_GF4 skal være offentlige friarealer og opparbeides sammen med tilstøtende friarealer. Gjennom friområdene skal det etableres naturlige gangforbindelser fram til planområdet. o_GF1 og o_GF3 skal inneholde kvartalslekeplass. o_GF4 kan opparbeides eller forberedes for framtidig kvartalslekeplass.

Det skal gå turveg gjennom o_FG1 fra den østlige enden til den vestlige enden. Turvegen skal ha en bredde på 3 meter med toppdekke av steinstøv. Stien kan ha kjørbare skuldre som sås til med gress. Turvegen skal planlegges iht. prinsippene om universell utforming. Mot buss vei o_SKA skal det avsluttes med hindre som sikre trafikksikker kryssing av bussgaten.

Ved utforming av alle tiltak skal det tas hensyn til natur og landskap.

1. DEFINISJON

Myklebust Vel er en velforening hvor alle huseiere/leilighetseiere innenfor det geografiske området som inngår i Myklebust boligfelt har rett og plikt til å være medlem og slik at hvert gårds- og bruksnummer/seksjonsnummer representerer ett medlem med én stemme på fellesmøter (årsmøter i velforeningen og grendelag). Medlemmene plikter å melde fra til styret ved flytting samt informere om hvem som overtar boligen. Meldingen skal inneholde følgende på ny beboer: Navn, Telefon og e-postadresse.

Inntil overlevering av boenhetene til sluttkjøper finner sted, vil velforeningen bli etablert med representanter fra utbygger.
Under velforeningen er det enkelte hoveddelfelt i utbyggingsområdet delt inn i grendelag. Hver bolig skal motta informasjon om hvilket grendelag boligen tilhører. Et kart med de ulike grendelagene sirklet inn skal være oppslått på egnet sted.

Medlemmene i Velforeningen har tilsvarende rett og plikt til å være medlem av det grendelag vedkommende tilhører. Eieren er ansvarlig overfor velforeningen og grendelaget selv om han ikke bor i sin bolig.

2. FORMÅL

Myklebust Vel skal ivareta felles interesser for beboerne innenfor utbyggingsområdet.

Velforeningen skal bestyre og forvalte fellesarealene, innbefattet all beplantning og vedlikehold av alle fritidsanlegg innenfor området som ligger utenfor de respektive boligers tomtegrenser, eller som ikke blir ivaretatt av Sola kommune. Velforeningen kan vedta et delegert ansvar til grendelagene for vedlikehold av fellesarealer på det enkelte delfelt. Velforeningen står allikevel overansvarlig for disse og må sørge for at arbeidet blir gjort og utført tilfredsstillende.

Det vil i regi av utbygger bli utarbeidet et eget oversiktskart for hvert grendelag/delfelt. Kartet vil vise hvilke områder som er grendelagets/velforeningens ansvar.

Velforeningen skal stå for tiltak som kan styrke bomiljøet i sin alminnelighet.

3. DELEGERING AV MYNDIGHET

Styret i Velforeningen kan delegere oppgaver til grendelagene eller enkeltpersoner. Grendelagene kan beslutte å iverksette tiltak for egen regning, så lenge gjennomføringen av beslutningene ikke kommer i konflikt med andre grendelag eller enkeltpersoner. Saker som kan medføre konflikt mellom beboerne skal behandles av styret i velforeningen.

Saker som gjelder ett spesielt eller flere grendelag eller enkeltpersoner, kan ikke behandles uten at vedkommende grendelag eller vedkommende person er forelagt saken og gitt mulighet til å fremføre sitt syn. Hvis de involverte parter unnlater å møte, til tross for at innkalling er sendt i henhold til pkt. 4B over, kan likevel styret behandle, og gjøre vedtak, i angjeldende sak.

Vedtak i styret fattes med simpelt flertall (51 %), med unntak av låneopptak som krever et enstemmig styre.

Styrets oppgaver:
- Styret skal ta opp saker av felles interesse for medlemmene
- arrangere generalforsamling/allmøte minst én gang i året
- forberede saker, regnskap, årsmelding og budsjett for generalforsamlingen
- bidra til at det opprettes arbeidsgrupper, velferdskomitéer, etc. og stimulere arbeidet i disse gruppene
- eventuelt utgi et eget informasjonsorgan
- holde årskontroller og internkontroller av lekeplass- og annet utstyr. Det må utarbeides en plan for ettersyn, drift og vedlikehold
- organisere dugnadsarbeid og vedlikehold av fellesarealer og oppholdsplasser (eks lekeplasser og utstyr)
- sørge for at lekeplasser og –apparater har ansvars- og ulykkesforsikring

C. Grendelag
Utbygger vil etter hvert som de respektive delfeltene nærmer seg sin avslutning, og minst 2/3 av boenhetene er tatt i bruk, ta initiativet til å stifte grendelagene. Grendelagenes respektive styrer forutsettes å ha fra 3 – 6 medlemmer, avhengig av hvor mange boenheter som blir realisert innenfor vedkommende hoveddelfelt.

Grendelagene skal i rimelig tid før Velforeningens generalforsamling velge representant til Velforeningens styre. Grendelaget skal også velge stedfortreder for sitt styremedlem.

Det enkelte grendelag står fritt til å vedta å etablere organisatoriske strukturer som går ut over det som her er nevnt, så lenge vedtektene for grendelaget ikke er i konflikt med Velforeningens vedtekter.

D. Grendelagsrepresentantene
- skal være bindeledd mellom sine grendelagsmedlemmer og Velforeningen.
- skal fremme saker for Velforeningen etter ønske fra medlemmer eller på eget initiativ
- kan ta opp saker av felles interesse for grendelagets medlemmer
- skal ta initiativ til og støtte opp om felles velferdstiltak, dugnadsdager, etc.
- er ansvarlig for at grendelaget velger representant til styret for Velforeningen.

VEDTEKTER FOR MYKLEBUST VEL MED GRENDELAG
Oppdatert 1 mai 2025
Org nr 998 303 710

1. Definisjon
2. Formål
3. Delegering av myndighet

4. Organer:
A Generalforsamlingen
B Velforeningens styre
C Grendelag
D Grendelagsrepresentantene
E Boligsameiene

5. Bestemmelser som gjelder fellesmøter:
A Adgang til fellesmøte
B Fullmakt
C Tillitsverv
D Krav om fellesmøte
E Innkalling
F Beslutningsdyktighet
G Vedtektsendringer
H Ekstraordinære økonomiske forpliktelser
I Møteledelse

6. Økonomi og regnskap:
A Kontingent
B Budsjett
C Regnskap
D Kostnadsutligning
E Prokura/ opptak av lån

7. Generelle bestemmelser:
A Retningslinjer for «form og farge»
B Grøntanlegg – trær – fritidsanlegg m.v.
C Formingsveileder
D Parkering

8. Ordensregler for Myklebust

9. Velforeningens stiftelse, møtelokaler etc.

4. ORGANER

A. Generalforsamlingen
Generalforsamlingen er Velforeningens høyeste organ og avholdes minst én gang i året og innen utgangen av april måned. Saker som skal opp på generalforsamlingen må være Velforeningens styre i hende senest 3 uker før fastsatt dato for generalforsamlingen.

Generalforsamlingen behandler:
1. Styrets beretning
2. Styrets reviderte regnskap
3. Ansvarsfrihet for styret
4. Godtgjørelse til styret, sekretær og kasserer etter forslag fra valgkomité
5. Budsjett og arbeidsprogram, herunder medlemskontingentens størrelse
6. Valg - Alle valg gjelder frem til neste ordinære generalforsamling
   - Revisor
   - Styrets leder
   - Valgkomité som skal foreslå personer til de ovenfor nevnte verv
7. Andre saker som er innmeldt

B. Velforeningens styre
Styret står for den daglige ledelse av Velforeningen og administrasjon av oppgaver i henhold til vedtekter og pålegg fra generalforsamlingen.

Styret består av én representant fra hvert av grendelagene. Hvert styremedlem skal ha en vararepresentant fra sitt grendelag.

Styret velger selv sin nestleder, kasserer og sekretær blant styrets medlemmer.

Ved leders fravær ledes styret av nestleder.

Møter i Velforeningens styre skal innkalles skriftlig med minst 1 ukes varsel. Hvis saker som ikke er varslet i innkallingen tas opp på styremøtet kan to medlemmer av styret få saken utsatt.

Vararepresentanter for det enkelte styremedlem har stemmerett ved styremedlemmets forfall.

Styret kan velge å invitere ressurspersoner til å delta på styremøtene, disse har talerett men ikke stemmerett.

Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av grendelagene er representert på møtet.

Alle ordinære beslutninger skjer med simpelt flertall av de tilstedeværende stemmeberettigede personene.

Beslutninger ut over den alminnelige formålsparagraf krever kvalifisert (2/3) flertall ved:
- vedtektsendringer
- omfattende bruksendring av fellesarealer
- mistillit til styret

Beslutninger som vil kunne få økonomiske konsekvenser for medlemmene utover vanlig medlemskontingent til Velforeningen, herunder låneopptak, krever kvalifisert (2/3) flertall av alle som har stemmerett i Velforeningen.

G. Vedtektsendringer
Forslag til vedtektsendringer skal distribueres minst 6 uker før vedtak skal fattes. Vedtektsendringer skal stadfestes av årsmøtet dersom endringen er foretatt i mellom to årsmøter.

H. Ekstraordinære økonomiske forpliktelser
Forslag om nyinvesteringer og andre forhold som forutsetter at det enkelte medlem påføres ekstra kostnader ut over den til enhver tid vedtatte kontingent, skal distribueres minst 6 uker før vedtak eventuelt fattes.

J. Møteledelse
Møtene ledes av styrets leder, hvis vedkommende leder ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

6. ØKONOMI OG REGNSKAP

A. Kontingentens størrelse
Kontingenten fastsettes av Velforeningens generalforsamling for ett år ad gangen. Kontingenten skal primært dekke felleskostnader for Myklebust Vel, samt en beregnet andel til de øvrige grendelagene.

Kontingenten innkreves 1 gang pr. år. Eier av enhet pr. 1 Januar er ansvarlig for innbetaling av kontingent. Faktura for kontingent sendes ut 10. Januar med betalingsfrist 1. februar.

Kontingentrestanser som ikke er betalt etter 2 purringer, vil bli sendt til inkasso, 14 dager etter siste purring.

B. Budsjett for driften av Myklebust Vel
Budsjett skal utarbeides av Velforeningens styre og fremlegges for generalforsamlingen.

C. Regnskapsåret

E. Boligsameiene/seksjonerte boenheter
For boligsameiene innenfor området legges de allerede vedtatte vedtekter og regelverk til grunn. Sameiene v/sine formenn skal være fast representert i styrene for de respektive grendelag.

5. BESTEMMELSER SOM GJELDER FELLESMØTER

A. Adgang
Alle beboere innen Velforeningen har adgang til de fellesmøter man hører inn under.

B. Fullmakt
Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt til en annen beboer innen vellaget. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

C. Tillitsverv
Alle medlemmer henstilles til å motta valg til et tillitsverv.

D. Krav om fellesmøte
Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det og når styret finnet det nødvendig eller når minst 20 % av de til fellesmøtet adgangsberettigede medlemmer krever det. Slike krav fremsettes skriftlig til styrets leder og må være undertegnet av et tilstrekkelig antall stemmeberettigede medlemmer. Fellesmøte i vellaget skal også avholdes dersom minst 4 grendelag krever det. Når gyldig krav om fellesmøte er fremsatt, plikter lederen å påse at et slikt møte arrangeres innen 6 uker fra kravet ble fremsatt.

E. Innkalling
Fellesmøter skal innkalles med to ukers skriftlig varsel til hvert medlem. Innkallingen skal opplyse om møtets saksliste. Det kan ikke fattes beslutninger i andre saker enn de som står på møtets saksliste. Styret plikter å legge fram alle innkomne saker. Vanlig grendelagsmøte kan innkalles med en ukes varsel.

F. Beslutningsdyktighet
Fellesmøtene er beslutningsdyktige når minst 20% av medlemmene er representert. Er fellesmøtet konstituert med det tilstrekkelige antall fremmøtte, kan vedtak fattes i løpet av møtet selv om antall stemmeberettigede synker under 20%-grensen i løpet av møtet.

Dersom det ved konstituering ikke er tilstrekkelig antall fremmøtte til at fellesmøtet er beslutningsdyktig, innkalles det med to ukers varsel til et nytt fellesmøte med samme dagsorden. Dette fellesmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.

Etter ferdigstillelsen av disse anleggene vil utbygger stå ansvarlig for at grøntarealer, beplantning og innretninger forøvrig blir vedlikeholdt for utbyggers regning i 3 år. Etter dette tidspunkt forutsettes vedlikehold og drift overtatt av velforeningen/grendelagene. Det legges til grunn at velforeningen kan søke Sola kommune om driftstilskudd knyttet til disse anleggene, idet også andre beboere i området (utenfor Myklebust) forventes å ville ha glede av disse arealene/fritidsinnretningene.

Utbygger leverer vellaget i pdf "as built" tegninger av anleggene. Alle lekeapparater kommer med sikkerhetssertifikat.

C. Parkering
Biler, campingvogner, båter etc. skal ikke hensettes utenfor de plasser som måtte være særlig anlagt for dette formålet, eller etter samtykke fra Velforeningens styre. Eventuell langtidsparkering andre steder enn på egen parkeringsplass skal forelegges som søknad til styret. Styret kan ilegge gebyr og vedta borttauing hvis dette ikke overholdes.
Kjøretøy som parkeres på velforeningens parkeringsplass skal være påmontert kjennemerke. Kjøretøy uten kjennemerke kan fjernes på eier regning og risiko.

8. ORDENSREGLER FOR MYKLEBUST-OMRÅDET MED GRENDELAG

Ordensreglene for Myklebust-området er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utviklingen av Myklebust-området som et godt sted å bo.

Bruk av sunn fornuft, samt de regler for orden som er nedfelt i politivedtektene for Sola, er grunnlaget for regelverket.

Den enkelte beboer bør og skal tenke over om aktiviteter som igangsettes på egen eiendom kan være til sjenanse for naboer.

Ved arbeid på egen eller annens eiendom er huseiere forpliktet til å forvisse seg om at arbeidet ikke beskadiger naboeiendommer, beplantning, ledninger, kabler eller liknende.

Det anbefales at helgefreden overholdes og at støyende maskiner, plenklippere, elektroverktøy, etc. ikke benyttes utendørs på søn- og helligdager. Det anbefales også å unngå at klesvask og tøy til lufting, som ikke henger på avskjermet sted, henger ute på de nevnte dagene.

Husdyr kan være en berikelse for bomiljøet under forutsetning av at eierne følger gjeldende regelverk for husdyrhold i Sola kommune. Dette gjelder særlig bruk av pose. Det er et felles ansvar å bidra til at området holdes rent og ryddig, samt å

Regnskapsåret følger kalenderåret. Velforeningen fører regnskap og holder egen kasse. Kontanter skal settes på bank/postgirokonto som disponeres av kasserer og leder. Et eventuelt overskudd i Velforeningen overføres til neste års drift eller overføres til fond etter forslag fra styret med vedtak på generalforsamlingen.

Grendelagene disponerer midler som eventuelt er overført fra Velforeningen, i henhold til oppgaver som er pålagt av Velforeningens styre innenfor de rammer som er gitt av generalforsamlingen.

Velforeningen er ikke ansvarlig for eventuelle underskudd i grendelagene.

D. Kostnader til fellestiltak
Kostnader som Velforeningens generalforsamling beslutter, og som ikke dekkes av kontingenter, fordeles likt på medlemmene.

Styret kan disponere inntil 20% av et års kontingent til saker som ikke er spesifisert budsjettert, uten forutgående samtykke fra fellesmøte.

E. Prokura/opptak av lån
Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever et enstemmig styre og 2/3 flertall av de stemmeberettigede medlemmer i Velforeningen.

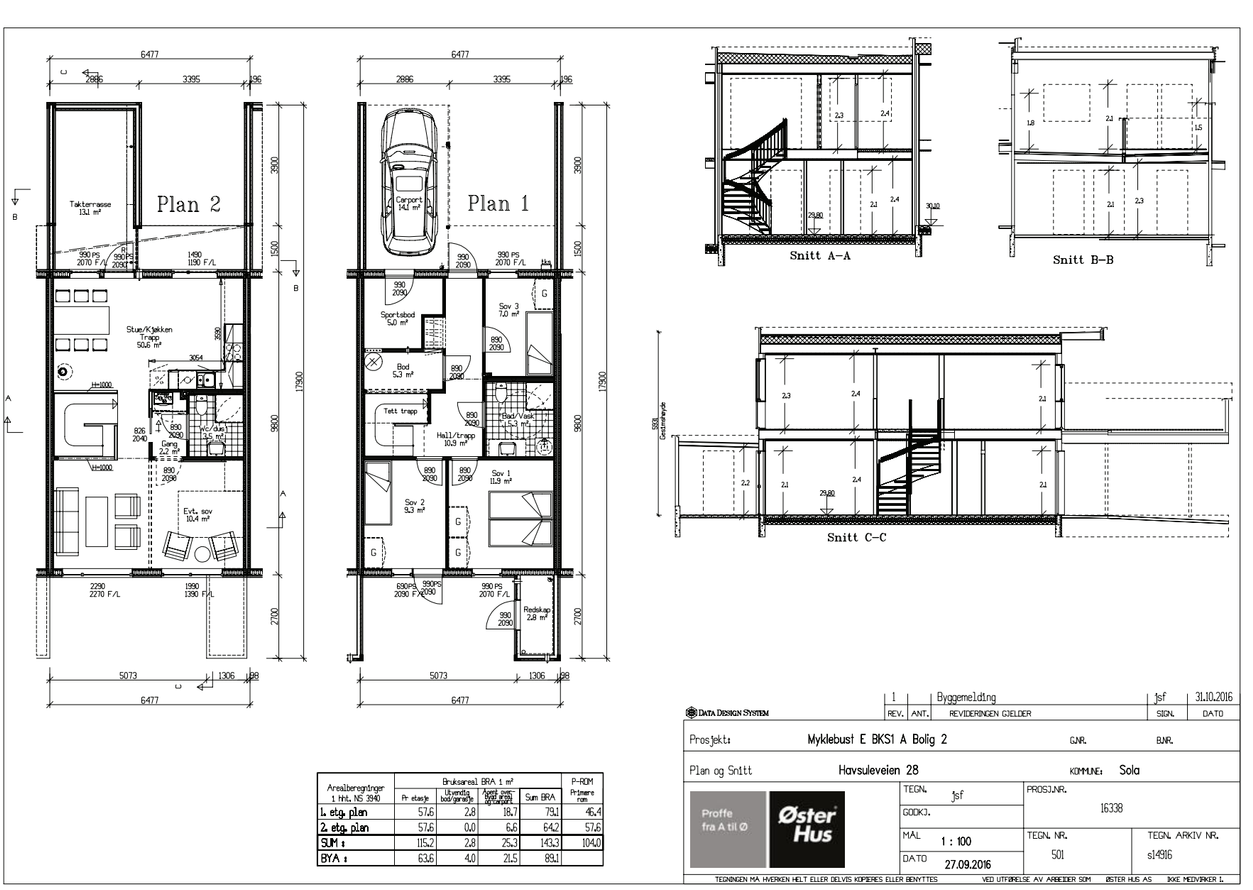
7. GENERELLE BESTEMMELSER

A. Form og farge
For å sikre at boligområdet beholder sitt arkitektoniske særpreg også etter at hovedutbyggingen er avsluttet, er det utarbeidet en formingsveileder for feltet som også viser retningslinjer for eksteriørmessig utforming, materialvalg og beplantning innenfor områdene. Med hensyn til eksteriørmessig fargevalg henvises det til formingsveilederen. Eventuelle ønsker om avvik fra den nevnte boken skal forelegges styret.

B. Grøntanlegg – trær - fritidsanlegg
Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene og all felles beplantning som tilligger Myklebust-området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Trær som var på området da utbyggingen startet, også trær på privat grunn eller trær som er plantet av utbygger, kan ikke felles eller beskjæres uten at det foreligger skriftlig samtykke fra Velforeningens styre.

Det legges til grunn at de ulike felles grøntareal med tilhørende innretninger, som skal betjene hele utbyggingsområdet, i så vel vedlikehold som økonomisk sammenheng blir underlagt et eget budsjett og at hele utbyggingsområdet, via vellaget, dekker sin andel av det fremtidige vedlikeholdet, både gjennom dugnad og økonomisk tilskudd pr. boenhet.

rettlede barn og unge som ikke fullt ut ser og forstår hva ordensreglene innebærer.
For hunder er det båndtvang og et ansvar om å holde ro og fred i nabolaget nattestid
ved for eksempel å holde hunden inne hvis den bryter fred og andres nattero.



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Annet areal (kjeller, loft, uinnredet)	Sum BRA	Primær rom
1. etg. plan	57,6	2,8	18,7	79,1	46,4
2. etg. plan	57,6	0,0	6,6	64,2	57,6
SUM :	115,2	2,8	25,3	143,3	104,0
BYA :	63,6	4,0	21,5	89,1	

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
1		Byggemelding	jsf	31.10.2016

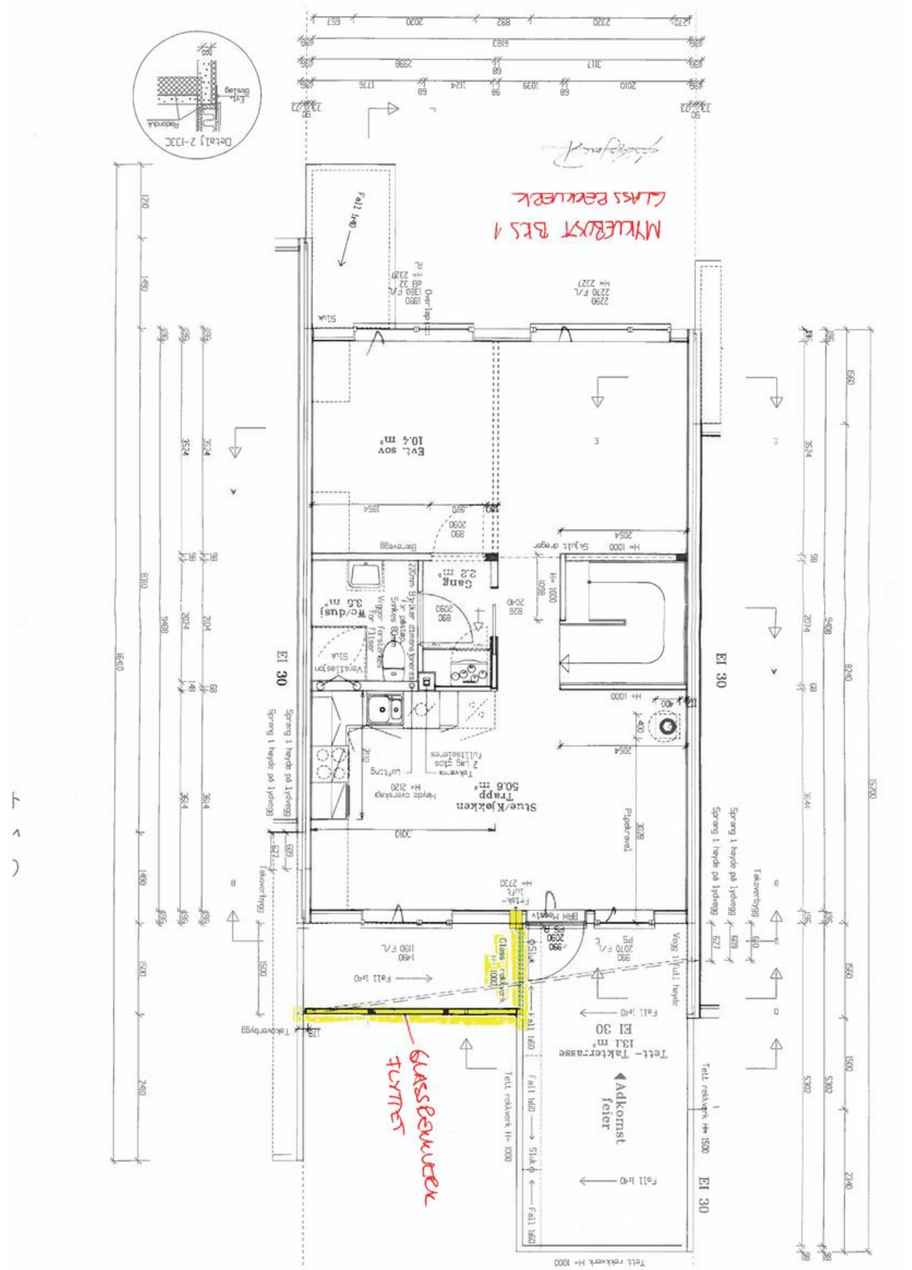
Prosjekt: Myklebust E BKS1 A Bolig 2 GNR. BNR.

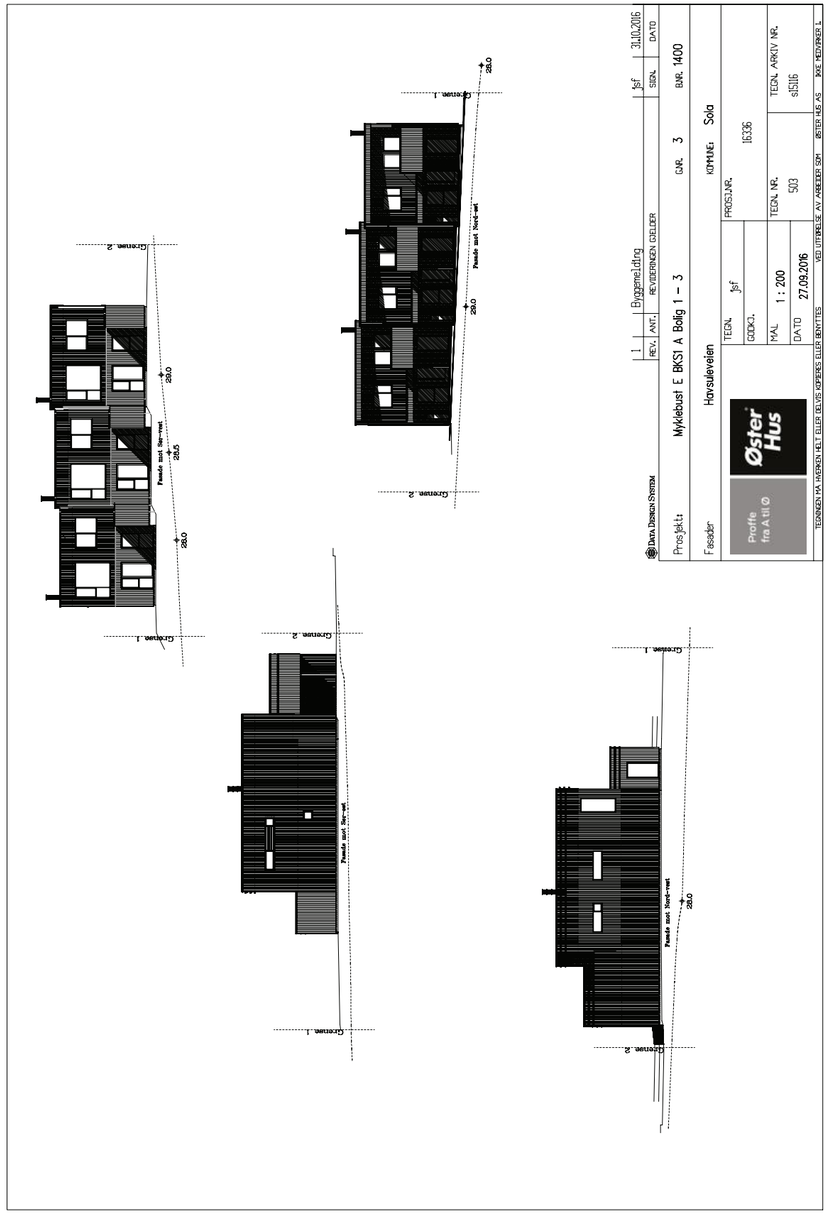
Plan og Snitt Havsuleveien 28 KOMMUNE: Sola

Proffe fra A til Ø — Øster Hus

TEGN. jsf
GODKJ.
MÅL 1 : 100
DATO 27.09.2016
PROSJ.NR. 16338
TEGN. NR. 501
TEGN. ARKIV NR. s14916

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.


Mykleveien 28, 1
Glassbalkong
Glassrekkverk
Tak
Fall
Ev. sov
10.4 m²
Gang
6.2 m²
Vask
Sluk
Dusj
Wc
3.6 m²
Stue/kjøkken
Trapp
50.6 m²
Tak
Ventilasjon
Tak
Fall
Tak
Fall
Tak
Fall



1	Byggemeldng	jsf	31.10.2016
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN. DATO

Data Design System

Prosjekt: Myklebust E BKS1 A Bolig 1 – 3 GNR. 3 BNR. 1400

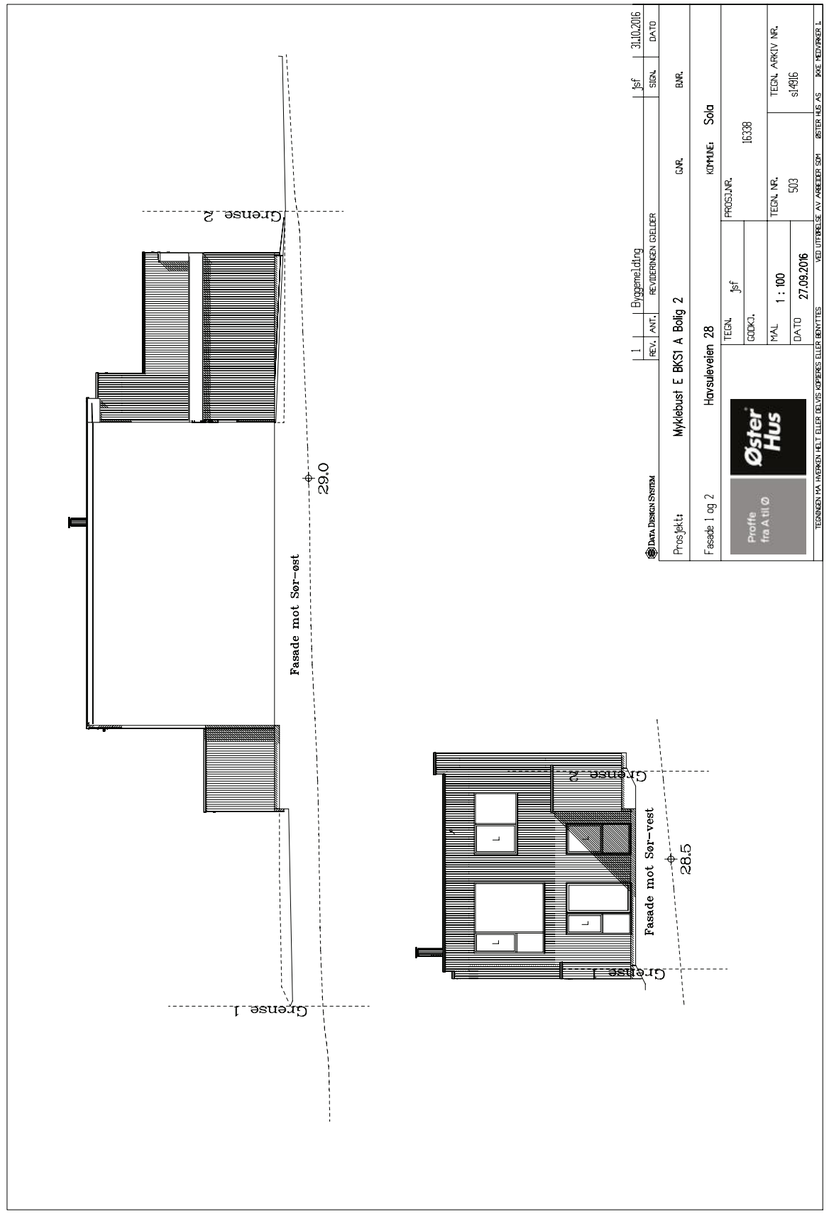
Fasader Havsuleveien KOMMUNE: Sola

Profile fra A til Ø

Øster Hus

TEGN.	jsf	PROSJ.NR.	16336
GODKJ.			
MÅL	1 : 200	TEGN. NR.	503
DATO	27.09.2016	TEGN. ARKIV NR.	sl5316

TEGNINGEN MÅ IKKEGIS HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BRYTER HØYDEMÅL



1	Byggemeldng	jsf	31.10.2016
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN. DATO

Data Design System

Prosjekt: Myklebust E BKS1 A Bolig 2 GNR. BNR.

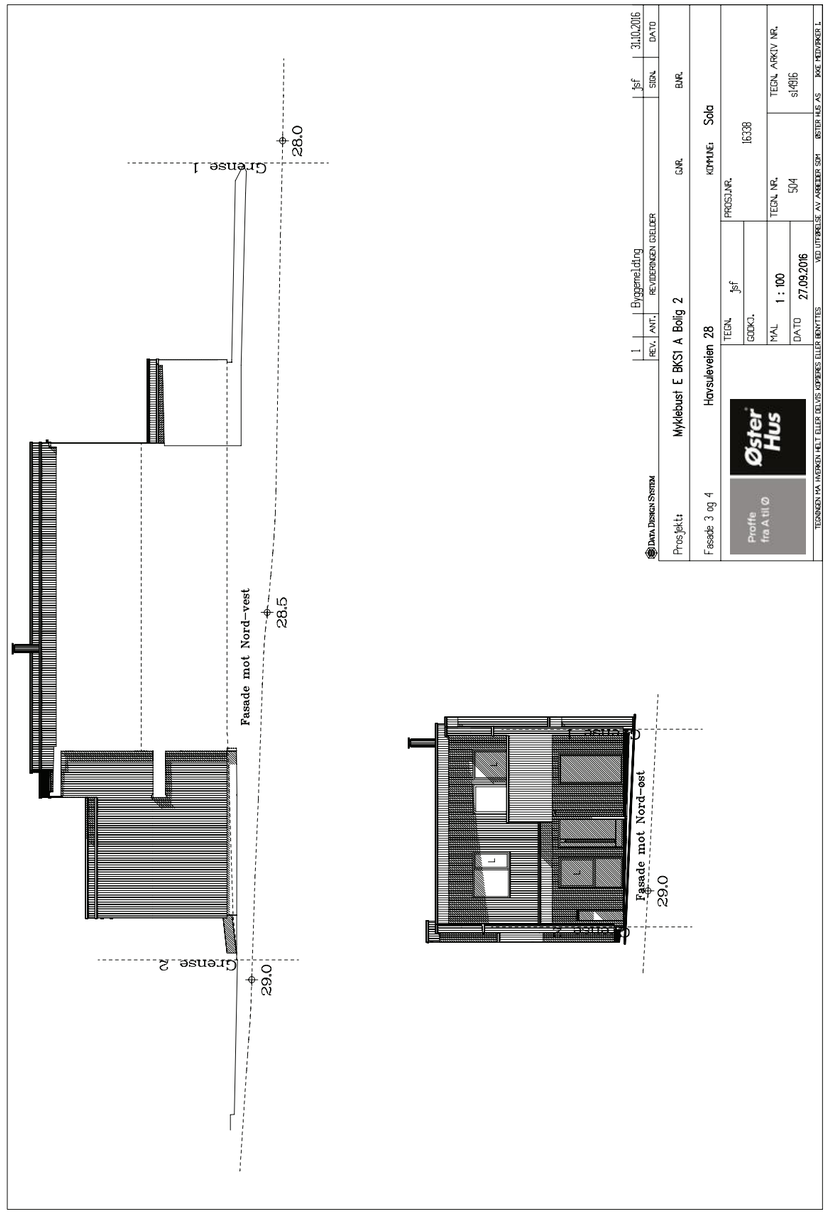
Fasade 1 og 2 Havsuleveien 28 KOMMUNE: Sola

Profile fra A til Ø

Øster Hus

TEGN.	jsf	PROSJ.NR.	16338
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	503
DATO	27.09.2016	TEGN. ARKIV NR.	sl4916

TEGNINGEN MÅ IKKEGIS HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BRYTER HØYDEMÅL



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: 18/3664

Ansvarlig søker:
Øster Hus Drift AS
Welhavens vei 4
4319 SANDNES

Tiltakshaver:

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Havsuleveien 28	3	1479		

Tiltakets/byggets art
Bolig i rekke, carport og utvendig bod

Vedtaksdato	Saksnr
28.11.2018	

Dato for søknad om ferdigattest:	
20.11.2018	

Det er foretatt tilsyn 26.11.2018. I tilsynsrapporten konkluderes det med at det kan utstedes ferdigattest som omsøkt.
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 Virksomhet kommunalteknikk 28.11.2018.
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
Sola	28.11.2018	Eli Osaland Muis *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

1

2

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1650725/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-09 07:48

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

Returneres til :
EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS
Postboks 250,
4066 STAVANGER
Org. nr.: **992 577 401**

Ref. nr.: **4322**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
40170392

1. Eiendommen(e) 2)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1124	SOLA	3	1479			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: X Nei ___ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: ___ Nei ___ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis: Størrelse ideell andel

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ___ Nei ___ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ___ Nei ___ Ja
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d: ___ Nei ___ Ja

Beskaffenhet:
X **1** Bebygd **2** Ubebygd

Bruk av grunn:
X **B** Bolig-eiendom **F** Fritids-eiendom **V** Forretning/kontor **I** Industri **L** Landbruk **K** Off.vei **A** Annet

Type bolig:
FB Frittligg. enebolig **TB** Tomanns-bolig X **RK** Rekkehus/kjede **BL** Blokk-leilighet **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 3.550.000,- ***TreMillionerFemHundreFemtiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: X Ja ___ Nei

Omsetningstype:
X **1** Fritt salg **2** Gave (helt eller delvis) **3** Ekspro-priasjon **4** Tvangs-auksjon **5** Uskifte **6** Skifte-oppgjør **7** Opphør av samboerskap **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 1.300.000

Vi erklærer at overføringen gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Avgiftsgrunnlaget tilsvarer eiendommens tomteverdi.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
98 69 43 463	Øster Hus AS	1/1

Doknr: 1650725 Tinglyst: 06.12.2018
STATENS KARTVERK

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
27 03 91 [redacted]	Helene Olafsen Sjåstad	X Ja ___ Nei	1/2
03 04 90 [redacted]	Andreas Gilje Sjøberg	X Ja ___ Nei	1/2
		Ja Nei	
		Ja Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

98001482

Sola kommune,org. nr. 948243113, Jåsund Utviklingsselskap AS, org. nr.989301977, Lyse AS org.nr. ~~98033 178(samt evt. andre selskaper i Lyse-konsernet)~~ og Telenor ASA, org.nr.982463718 ~~(samt evt. andre selskaper i Telenor-konsernet)~~, 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 som star pål ligger over eiendommene i dag, i eiendomsgrensene mot offentlig vei og friareal/ lekeplass, eller ligger langs eiendommenes yttergrense i offentlig vei eller friområde/ lekeplass. Sola kommune, org. nr. 948243113, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2). Sola kommune, org. nr. 948243113, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på eiendommene. Pliktig medlemskap i velforening.

Rettaf EiendomsMegler 1

Stedens dato og underskrift (ved fullmakt) :

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Sandnes, 30.08.2018

Utsteders underskrift 7) Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ØSTER HUS AS
Njål Østerhus

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anette Frafjord

Adresse

Anette Frafjord
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) : Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Sandnes, 30.08.2018

Hjemmelshavers underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jåsund Utviklingsselskap AS org.nr. 989 301 977
Iflg. fullmakt Øster Hus Gruppen AS
Njål Østerhus

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)

985 204 407

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anette Frafjord

Adresse

Anette Frafjord
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter: Skjema : R_SKJOTE1_20150929-A

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) : Side 3 av 3

* org.nr. 985 204 470 Ifølge brreg. mt

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Havsuleveien 28, 4057 TANANGER. Gnr. 3, bnr. 1479, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1220260124
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola
Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no