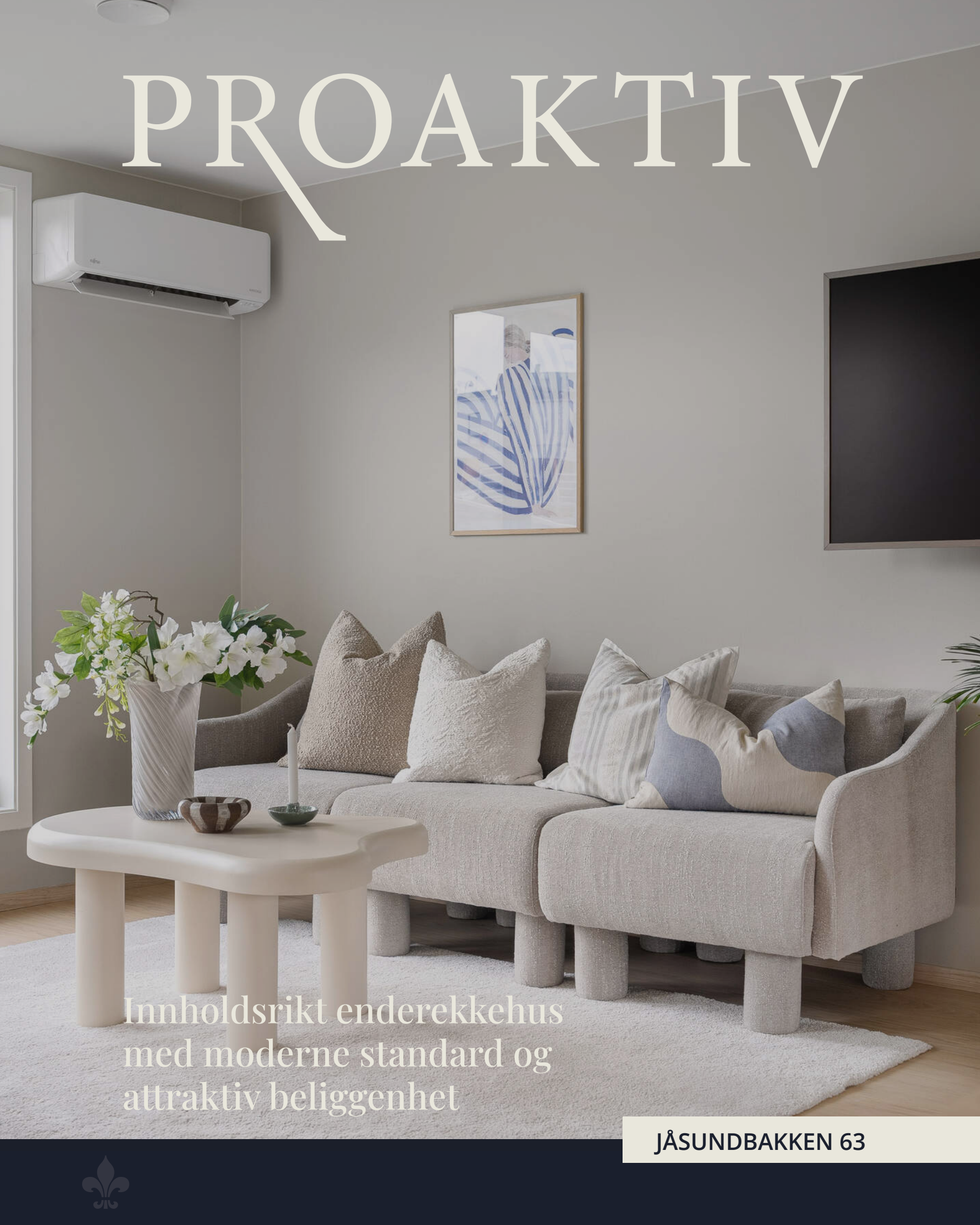


PROAKTIV



Innholdsrikt enderekkehus
med moderne standard og
attraktiv beliggenhet

JÅSUNDBAKKEN 63





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**
Brøsetveien 168,
7069 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

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

JÅSUND

Innholdsrikt enderekkehus fra 2024 med moderne standard og attraktiv beliggenhet - Pent opparbeidet uteområde - Carport



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Jåsundbakken 63, 4058
TANANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 544, i Sola kommune

Prisantydning: 6.190.000,-

Omkostninger: 173.740,-

Totalpris: 6.363.740,-

Kommunale avgifter: 10.776,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2024

Rom/soverom: 6/5

BRA: 117 m²

BRA-i: 112 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Egen parkeringsplass i carport med elbillader som medfølger i handelen.

Tomt: 186 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	136		
Vedlegg	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!



JÅSUND

Kommune: Sola / Område: Jåsund

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

Jåsundbakken 63 har en kjekk beliggenhet i et kombinert etablert og nybyggområde på Jåsund. Dette er et område som er kjent for høy bo-trivsel.

Nyåpnet matbutikk en kort spasertur unna boligen. Kort veg til sjøen og et skalldyr- og fiskeutsalg ved Hafrsfjord bru som jeg personlig kan anbefale. Videre kan man følge kyststien til det nyere opparbeidede sjøbadet på Jåsund med flotte piknik og bademuligheter.

Det populære Sjøbadet på Myklebust ligger heller ikke langt unna. Gode turmuligheter fra Hafrsfjord bru og til idylliske Tananger havn. I tillegg har du flotte berg for tur fra Jåsund til Risnes.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Prestaskjersveien Linje 2, 42, X77	2 min 🚶 0.1 km
✈ Stavanger Sola	16 min 🚗
🚉 Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 🚗 13.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jåsund	6 min 🚶
Kiwi Sunde PostNord	12 min 🚶 1 km

VARER/TJENESTER

📦 Tananger Senter	6 min 🚗
🏪 Boots apotek Tananger	6 min 🚗

SPORT

⚽ Mjughaug balløkke Ballspill	19 min 🚶 1.6 km
⚽ Skredbakka balløkke Ballspill	18 min 🚶 1.6 km
🏊 Tananger treningssenter	6 min 🚗
🏊 Impulz Tananger	7 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er kort vei til Tananger sentrum sine mange servicetilbud og fasiliteter. Du har også kort avstand til Risavika, Sola Flyplass, Forus, Sandnes og Stavanger. På Jåsund er det meget gode kollektivmuligheter, med hyppige bussavganger til både Sola, Stavanger og Sandnes. Både med kollektivt eller bil, ligger veiene godt tilrettelagt for å bevege deg mellom de ulike områdene i regionen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



Helt ny barneskole på Jåsund er planlagt bygget og kommunen informerer om at den er ventet ferdig i løpet av våren 2028. Dette er en skole som det satses på og det er store forventninger til.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

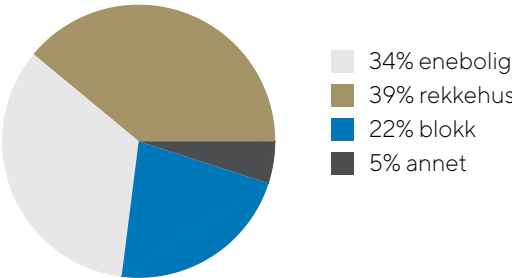
Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен 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.



BOLIGMASSE



SKOLER

Haga skole (1-7 kl.) 380 elever, 26 klasser	7 min 3.2 km
Storevarden skole (1-7 kl.) 442 elever, 38 klasser	8 min 3.8 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 20 klasser	7 min 3.2 km
The International School of Stavanger 255 elever	11 min 5.1 km
Randaberg videregående skole 850 elever	14 min 8.2 km

BARNEHAGER

Jåsund barnehage (1-6 år) 144 barn	6 min 0.4 km
Skredbakka barnehage (1-6 år) 60 barn	16 min 1.4 km
Mjughaugskogen barnehage (1-5 år) 63 barn	19 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL JÅSUNDBAKKEN 63

Bli kjent med boligen - detaljene som gjør forskjellen.

Parkering

Egen parkeringsplass i carport med elbillader som medfølger i handelen.

Tomtestørrelse

186 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med inngangsparti, plattinger og gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

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

Etasjeskiller i tre.

Takformen er pulttak i trekonstruksjon.

Det er ikke registrert noen TG 3 eller TG 2 i rapporten.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.



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:

Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, utvendig bod

2. etasje:

Gang, bad, 4 soverom

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 56 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 61 kvm

2. etasje

BRA-i: 56 kvm

Total BRA: 56 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 23 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 enderekkehus, hvor det er lagt vekt på delikate detaljer som sørger for et moderne helhetsinntrykk.

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 standard, praktisk planløsning og pent opparbeidet uteområde.

1. etasje:

- Lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy.

- Stue i åpen og sosial løsning til kjøkken med plass til både sittegruppe og tv-seksjon. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse. Herdet tregulv i lys eik, tidsriktige fargevalg på vegg og listefri utførelse mot himling. Varmepumpe fra 2024 i stuen.

- Fra allrom har man direkte tilkomst til pent opparbeidet uteområde med terrasse og plen. Med god plass til flere sittegrupper og grill kan man enkelt nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.

- Moderne kjøkken fra Aubo med slette eikefronter, benkeplate av laminat og rikelig med skap- og benkplass. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen, herunder stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap medfølger handelen, selv om dette ikke er integrert i kjøkkeninnredningen. Naturlig plass til spisebord i allrom hvor den sosiale løsningen gjør at man enkelt kan underholde middagsgjestene under matlagingen.

- Lyst og luftig soverom av god størrelse. Kan alternativt benyttes som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

- Moderne innredet bad med opplegg til vaskemaskin. Badet



har vegghengt toalett, speil med belysning, dusjhjørne og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Flis på gulv og på vegg i dusjsone, samt varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.

2. etasje:

- 4 soverom av god størrelse med tidsriktige fargevalg og nok av plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. Laminat på gulv.

- Helfliset bad med moderne innredning. Badet har vegghengt toalett, speil med belysning, dobbel servant, dusjhjørne med foldbare glassvegger, samt god oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.

God lagringsplass i utvendig bod med lett tilgjengelighet.

Egen parkeringsplass i carport med elbillader som medfølger i handelen.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen, herunder stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap medfølger handelen, selv om dette ikke er integrert i kjøkkeninnredningen.

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

Oppvarming

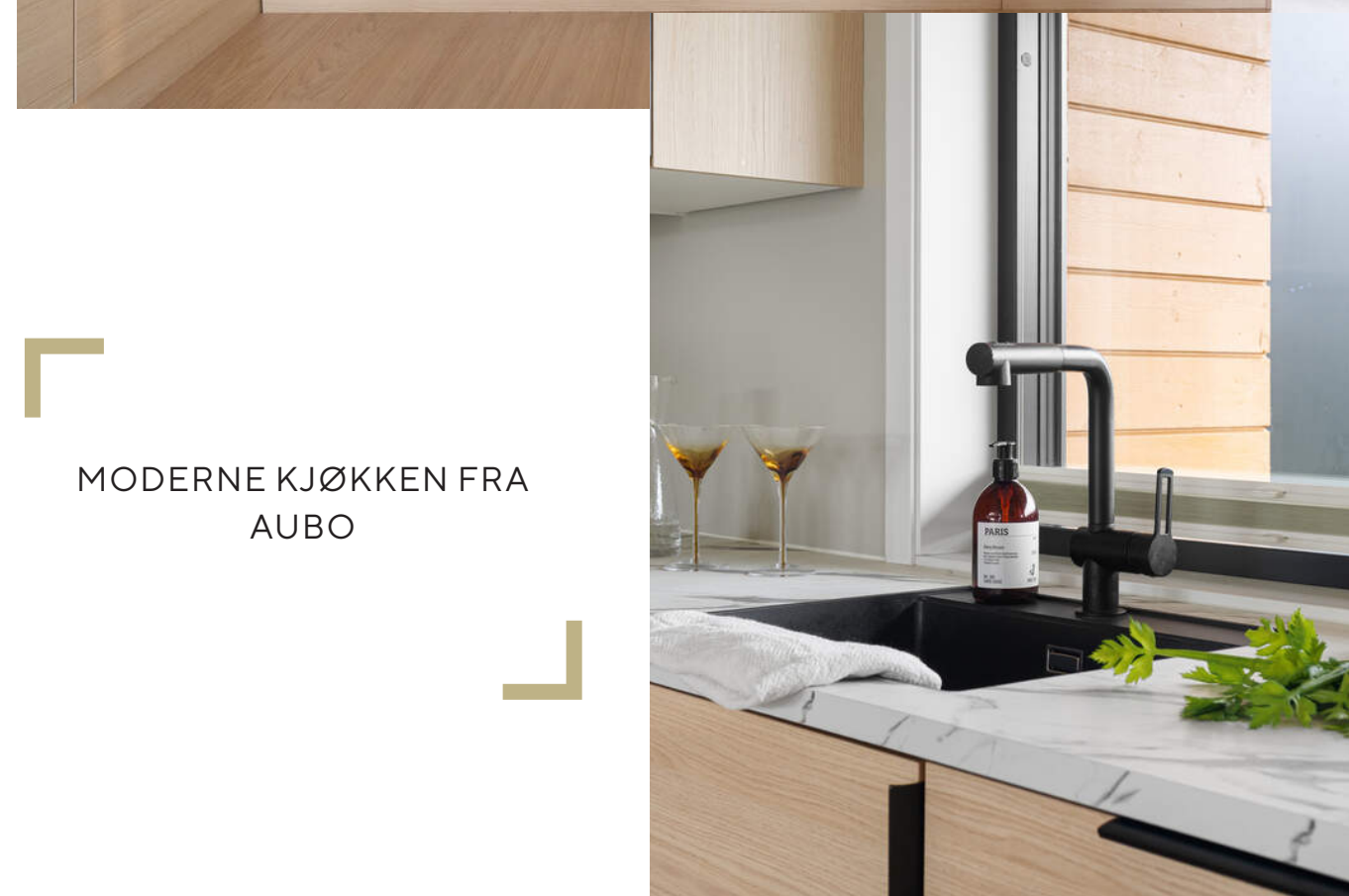
Elektrisitet, Varmepumpe

Balansert ventilasjon





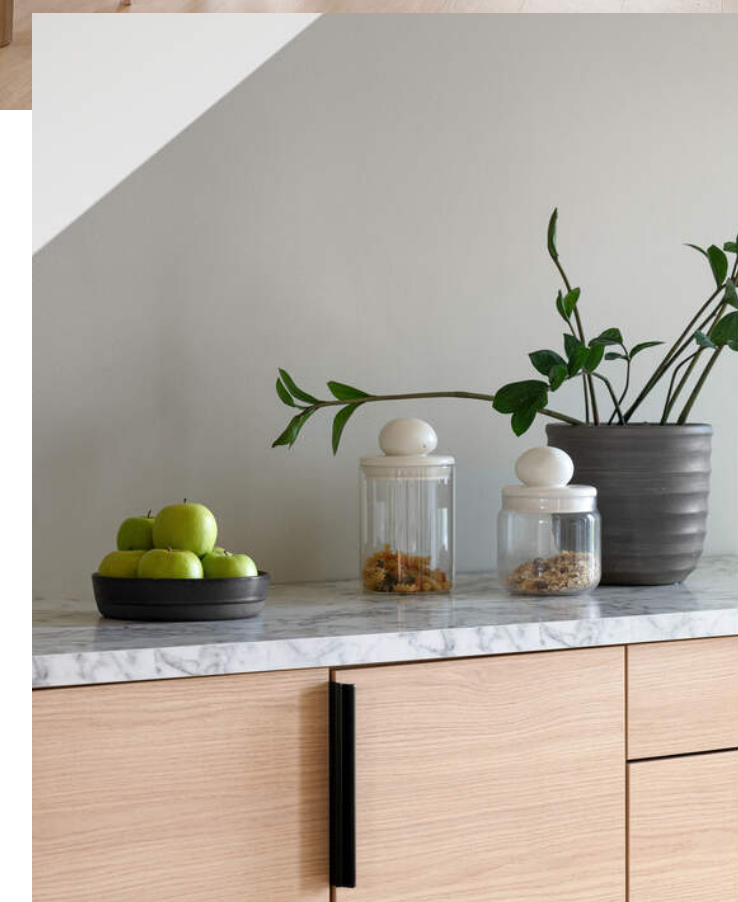




MODERNE KJØKKEN FRA
AUBO



HER KAN MAN
ENKELT UNDERHOLDE
MIDDAGSGJESTENE
UNDER MATLAGINGEN

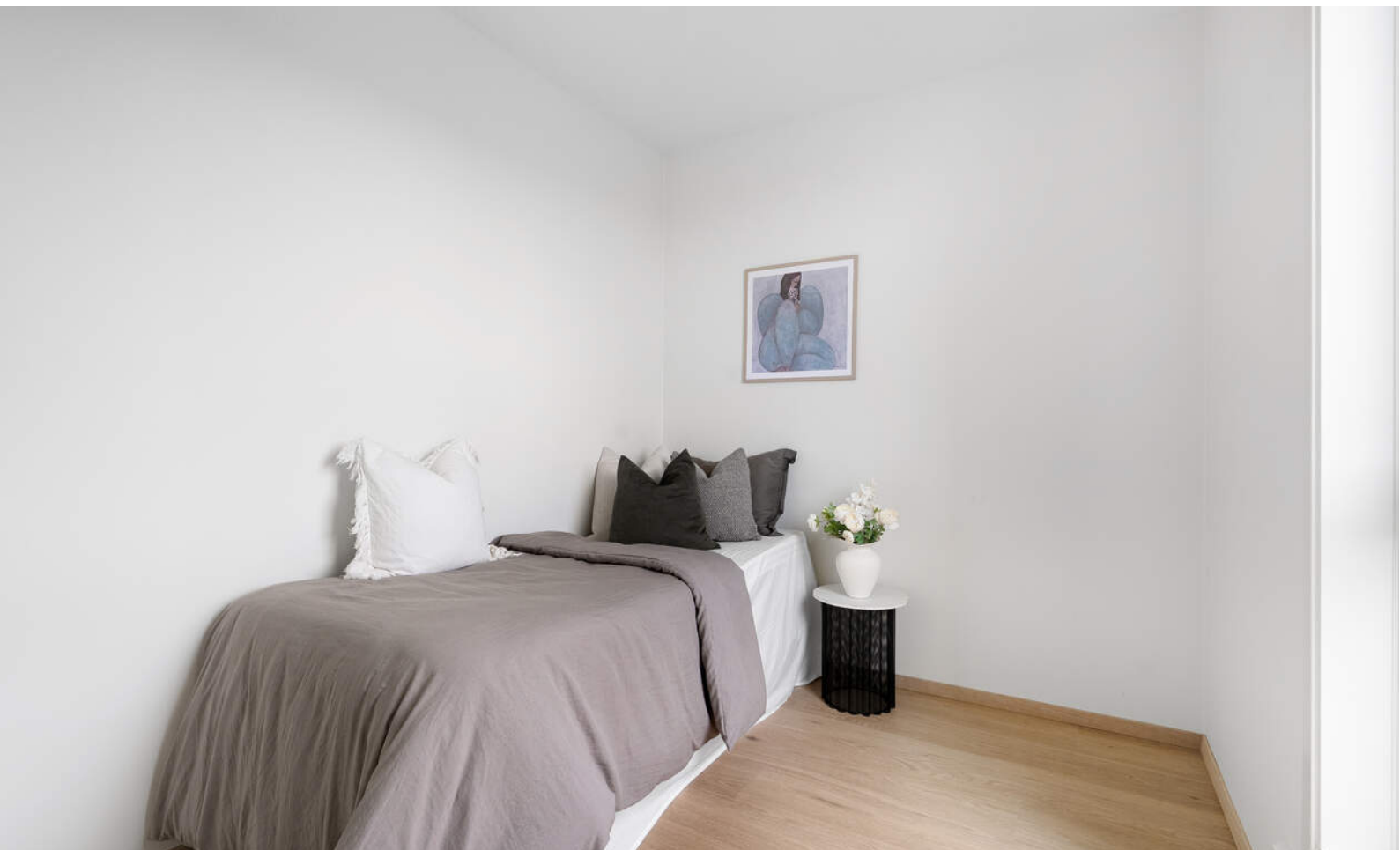


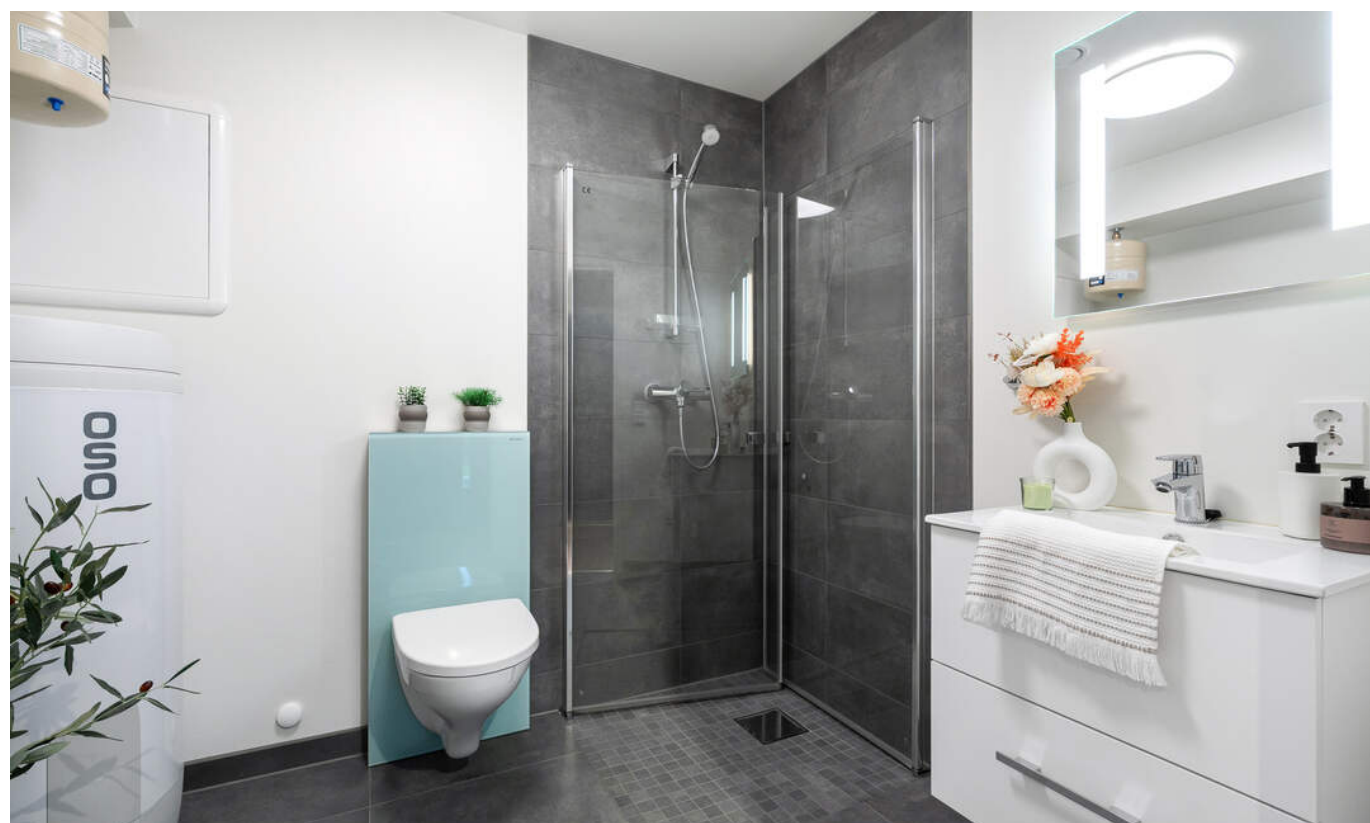
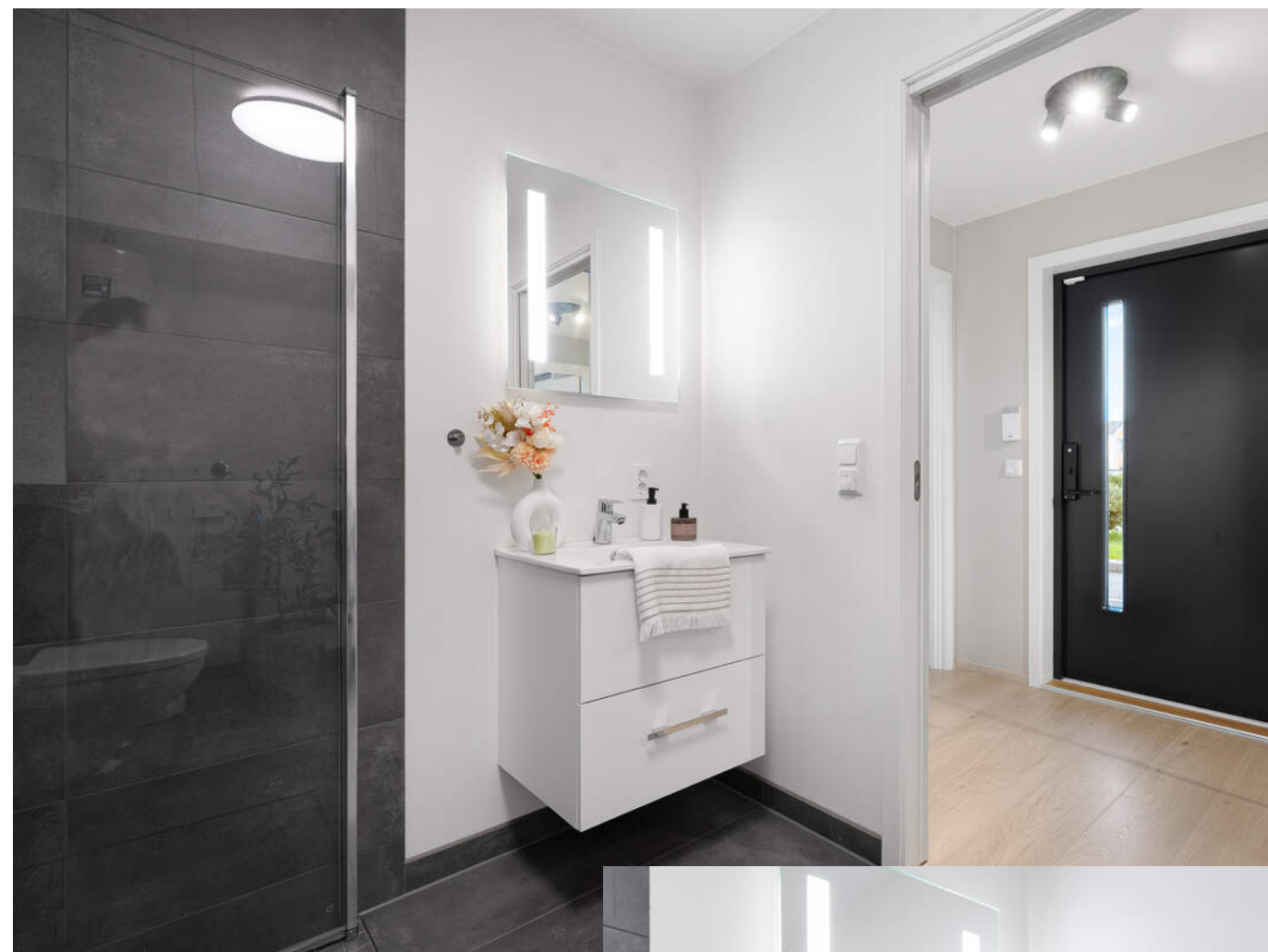


PENT OPPARBEIDET UTEOMRÅDE

Med god plass til flere sittegrupper og grill kan man enkelt nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.







MODERNE INNREDET BAD
MED OPPLEGG TIL
VASKEMASKIN



2. ETASJE

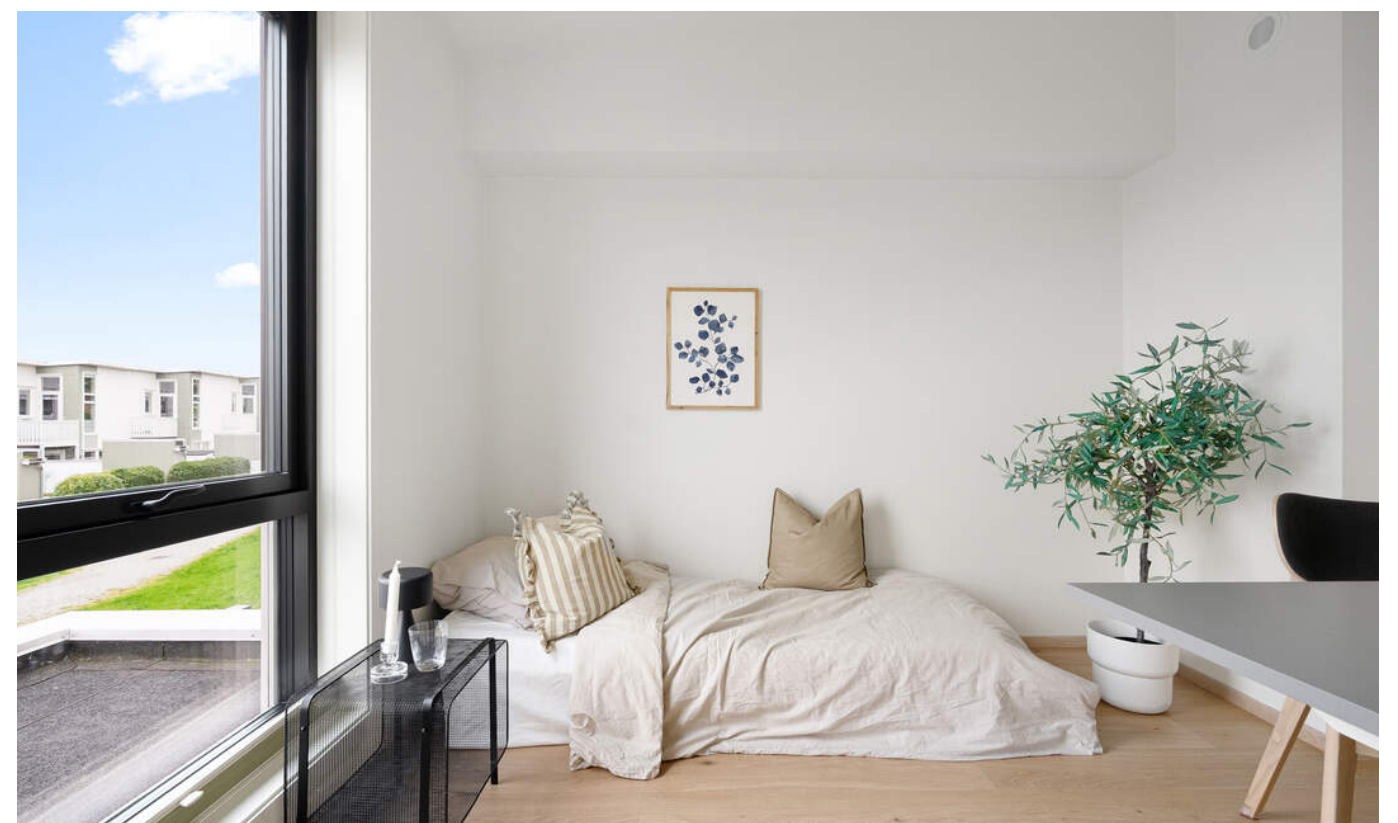
Overetasjen består av en gang, 4 gode soverom og et helfliset bad med moderne innredning.

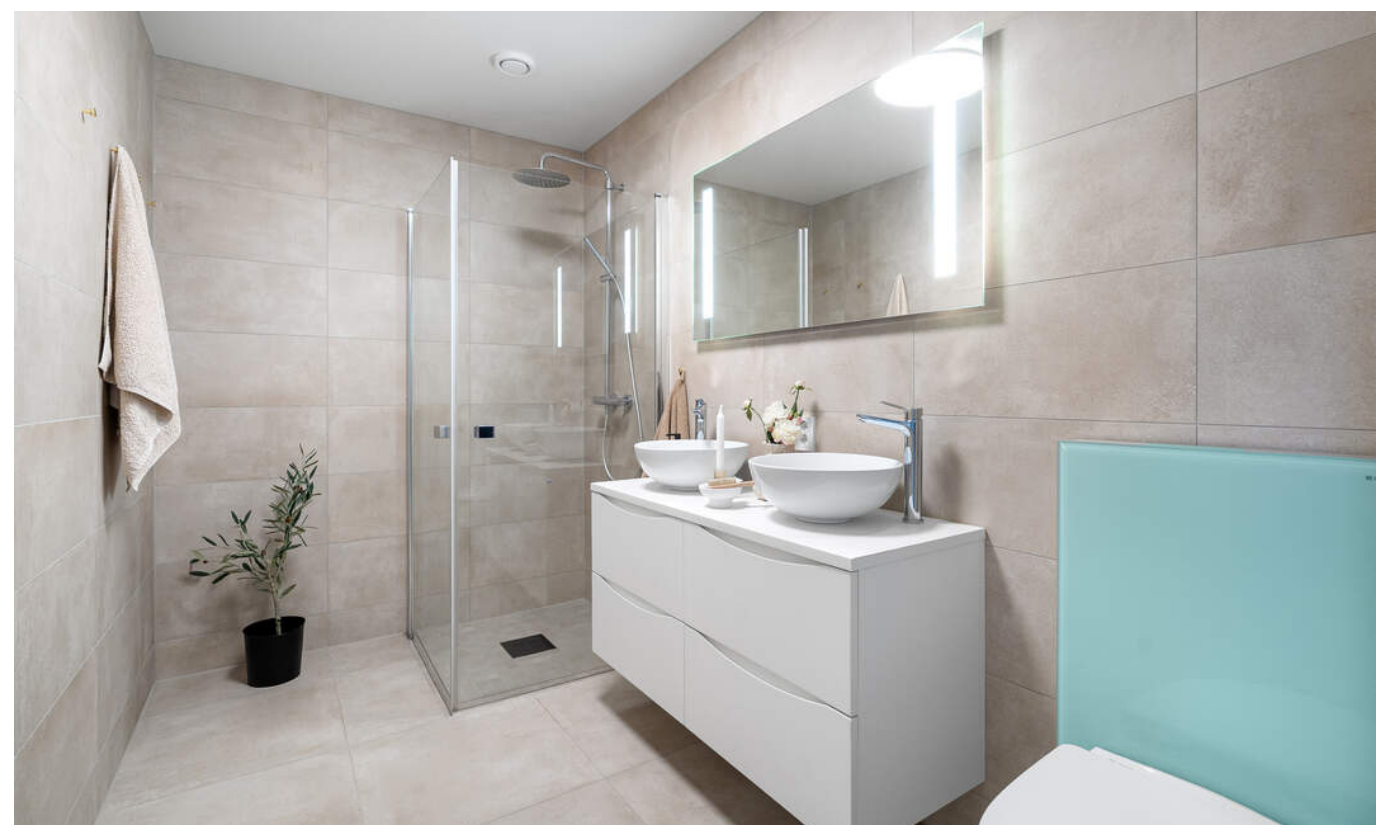


HOVEDSOVEROM

Hovedsoverom er av god størrelse med tidsriktige fargevalg og nok av plass til både dobbeltseng og garderobeløsning.







PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

186,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med inngangsparti, plattinger og gressplen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.374.000,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.496.001,- 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

10.776,- for 2026

Info kommunale avgifter

Estimert beløp ut ifra kommunale avgifter hittil i år.

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.

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.

Månedlig kostnad på kr. 350 for vedlikehold av carporter og parkeringsplasser. Samt årlig velforeningsavgift på kr. 1 500 i året.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler rekkehus med bod, datert 18.06.2024.

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:

1124/1/544:
14.09.2012 - Dokumentnr: 756871 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Avtale om høyspenningskabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:1124 Gnr:1 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2012 - Dokumentnr: 756914 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Avtale om frittstående nettstasjon 1124 N5644
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om ryddebelte
Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver
Overført fra: Knr:1124 Gnr:1 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2012 - Dokumentnr: 757091 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Avtele om høyspenningskabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om ryddebelte
Overført fra: Knr:1124 Gnr:1 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2015 - Dokumentnr: 447061 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Avtale om høyspenningskabelanlegg.
Overført fra: Knr:1124 Gnr:1 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2018 - Dokumentnr: 704008 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettigheter og plikter i forbindelse med

Kjerneinformasjon

høyspenningskabelanlegg
Overført fra: Knr:1124 Gnr:1 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

1124/1/515 (Realsameie):
14.09.2012 - Dokumentnr: 756871 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Avtale om høyspenningskabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:1124 Gnr:1 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2012 - Dokumentnr: 756914 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Avtale om frittstående nettstasjon 1124 N5644
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om ryddebelte
Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver
Overført fra: Knr:1124 Gnr:1 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2012 - Dokumentnr: 757091 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Avtele om høyspenningskabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om ryddebelte
Overført fra: Knr:1124 Gnr:1 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2015 - Dokumentnr: 447061 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Avtale om høyspenningskabelanlegg.
Overført fra: Knr:1124 Gnr:1 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2018 - Dokumentnr: 704008 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettigheter og plikter i forbindelse med høyspenningskabelanlegg
Overført fra: Knr:1124 Gnr:1 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunnboksdato

Tirsdag, 22. september 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - konsentrerte småhus iht. reguleringsplan Jåsund delfelt G, H, I2 og M. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av

Kjerneinformasjon

situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Boligen ligger innenfor hensynssone H130: Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola (H130) Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola", fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 og Avinors kart ENZV-P-10 i henhold til luftfartsloven.

Det er registrert planlagt oppføring av Jåsund skole i nærheten av boligen. Det gjøres oppmerksom på at utbyggingen kan medføre byggestøy og omkjøringer i anleggsperioden.

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/feierevesen på eiendommen.

Konsesjon

Kjøper er pliktig til å sende inn egenerklæring om konsesjonsfrihet grunnet eiendommens tilknytning til realsameiet.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 190 000,00 (Prisantydning)

6 190 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

154 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

155 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

173 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 345 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 363 740,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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).

Kjerneinformasjon

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 budkjema 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/boligkjooper/>.

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

Daniel-Alonso Ayala Gornall Bernal
Valeria Cuervo Cardenas

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 60 000 (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, Kommunale opplysninger kr 3 500, Kredittkostnad kr 3 500, Markedspakke komplett (ordinært 26 900) kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning / Overtakelse stk. (ordinært 2.500,-) kr 1 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 1782, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) ca. kr 12 000
Sum vederlag kr. 125 850
Sum utlegg og andre utgifter kr. 14 327
Totalt kostnadsoverslag kr. 140 177
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 eiendomsmeulingsforetakene 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.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene 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 eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. 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.

Velforening

Jåsund Vel

Årlig velavgift

1.500,-

Dato salgsoppgave
22.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Jåsundbakken 63, 4058 TANANGER

17 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jåsundbakken 63	Jåsundbakken 63	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kontrakt signert: 24.05.2023 Overtakelse: 04.07.2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden vi tok over 4 Juli 2024, så 2 år og 2 måneder

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 33544446

Informasjon om selger

Selger

Bernal, Daniel-Alonso Ayala

Selger

Cuervo Cardenas, Valeria

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Side 1

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Bygging av Jåsund skole, se kommunens nettside for mer informasjon:
<https://www.sola.kommune.no/byggesak-eiendom-og-kart/kommunale-byggeprosjekter/jasund-skole/>

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 22967759

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Daniel-Alonso Ayala Gornall Bernal	2026-09-17	Valeria Cuervo Cardenas	2026-09-17
Identification		Identification	
 Daniel-Alonso Ayala Gornall Bernal		 Valeria Cuervo Cardenas	

Tilstandsrapport



 Enderekkehus
 Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER  SOLA kommune
 gnr. 1, bnr. 544

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 Rapportdato: 22.09.2026 Oppdragsnr.: 20484-3107 Eiendomsverdi ref nr: QJ1042
Foretak: Rogatakst AS Takstingeniør: Aleksander Vågen



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

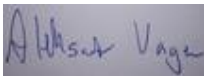
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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



Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
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 2023

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

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

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 4 av 21

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus oppført i 2024 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 pulttak i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 2 våtrom, 5 soverom og bod. Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand. Registrerte tilstandsmerkninger 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 inngangsparti, plattinger og noe gressplen.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm og varmepumpe.

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

Enderekkehus - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har papptekking som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.

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

Boligens takform er pulttak. Taket er bygget opp av sperr og dragere fra byggeår. Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er luftet via utvendige spalter.

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

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass. Vinduene er fra 2023.

Boligen har ytterdører av tre, med 3-lags glass. Hoveddøren har kodelås montert. Dørene er fra 2023.

Det er en platting foran boligen, på 12m2, og en bak boligen, på 11m2. Plattingene er bygget opp av tre/terrassebord samt asfalt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har like overflater: Det er laminat på gulvene. Stue og gang i 2. etasje har herdet tregulv. Det er malt gips på veggene og i taket. Det er listefri utførelse

mellom vegg og tak. Takhøyden i 2. etasje er på 3,42 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

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

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

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Det er luftespalte under dørene for økt ventilering. Det er også montert pakninger i karmene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. etasje › Bad/vaskerom
Badet har flis på veggene i dusjen. Resterende vegger har våtromssystem. I taket er det malt gips. Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg og et fordelerskap. Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i skyvedøren.

Våtrom › 2. etasje › Bad
Badet har flis på veggene og malt gips i taket. Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i skyvedøren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra AUBO. Det er slette fronter på kjøkkenet. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en glassplate 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](#)

Boligen har rør-i-rør som vannrør. Røropplegget er fra byggeår. Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på badet i 1. etasje

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 5 av 21

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har avløpsrør av plast.
Rørøppegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på badet i 1. etasje.

Boligen har en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2024.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2024, og er plassert på badet i 1. etasje

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

Boligen har en grunnmur av stedsøpt betong, med stripefundament, fra byggeår.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen med svakt fall vekk fra grunnmuren.

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](#)

Enderekkehus

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

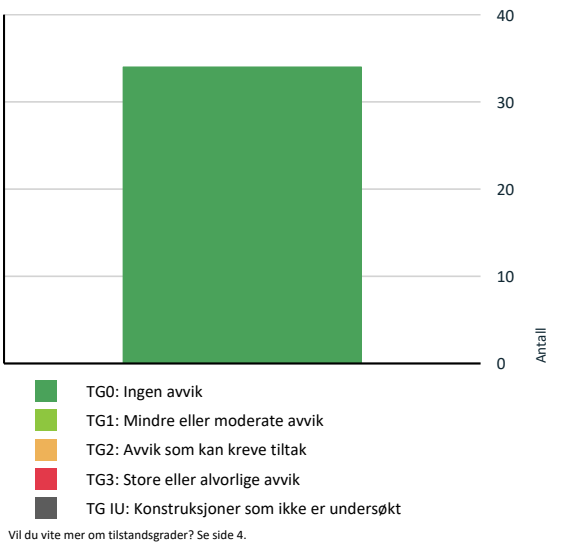
Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS

Byggeår
2024

Anvendelse
Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har papptekking som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligens takform er pulttak.
Taket er bygget opp av sperr og dragere fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er luftet via utvendige spalter.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

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

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2023.

Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har ytterdører av tre, med 3-lags glass.
Hoveddøren har kodelås montert.

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 8 av 21

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

Dørene er fra 2023.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er en platting foran boligen, på 12m2, og en bak boligen, på 11m2.
Plattingene er bygget opp av tre/terrassebord samt asfalt.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Boligen har like overflater: Det er laminat på gulvene. Stue og gang i 2. etasje har herdet tregulv.

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.
Takhøyden i 2. etasje er på 3,42 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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: 4 mm. Det er målt på stuen og soverommet.
2. etasje: 1 cm. Det er målt på gangen og soverom 2.

Innvendige trapper

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

Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte, glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.
Det er også montert pakninger i karmene.

VÅTROM

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 9 av 21

58

JÅSUNDBAKKEN 63

PROAKTIV.NO

59

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon og garantier på utført arbeid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene i dusjen. Resterende vegger har våtromssystem. I taket er det malt gips.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 10 av 21

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

1. TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon og garantier på utført arbeid.

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1-1,2 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv/minimalt fall mot dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm. Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall.

2. ETASJE > BAD

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.

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

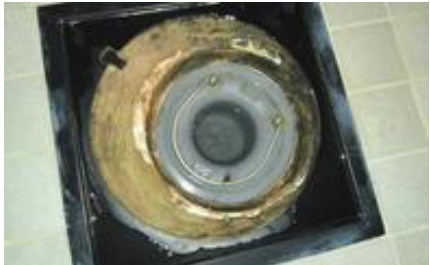
Side: 11 av 21

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra AUBO.
Det er slette fronter på kjøkkenet.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en glassplate 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.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 12 av 21

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på badet i 1. etasje



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tiluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på badet i 1. etasje.

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

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2024.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2024, og er plassert på badet i 1. etasje

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 13 av 21

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

 ROGATAKT

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 gangen i 1. etasje.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drenerende masser og drencrør fra byggeår.
Boligen er plassert over bakkenivå.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong, med stripefundament, fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen med svakt fall vekk fra grunnmuren.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 14 av 21

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

 ROGATAKT

Tilstandsrapport

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

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 15 av 21

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
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

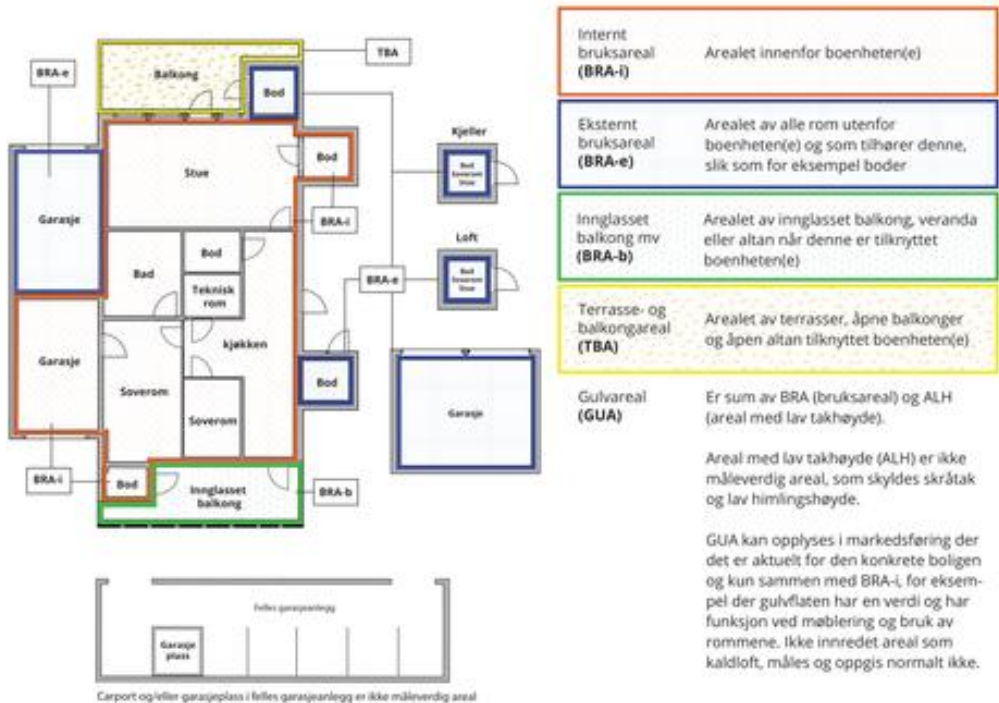
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk 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.

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 16 av 21

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	56	5		61	23
2. etasje	56			56	
SUM	112	5			23
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Bod	
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4		

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?

Kommentar: Boligen er bygget.

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 17 av 21

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Daniel-Alonso Ayala Gornall Bernal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	1	544		0	186.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Jåsundbakken 63							
Hjemmelshaver Bernal Daniel-Alonso Ayala Gornall, Cuervo Cardenas Valeria							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei Tilkomst via offentlig vei.
Tilknytning vann Tilknyttet off. vannforsyning
Tilknytning avløp Tilknyttet off. avløpsnett
Om tomten Tomten er opparbeidet med inngangsparti, plattinger og noe gressplen.
Tinglyste/andre forhold Det foreligger enkelte bestemmelser på tomten/området. 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
Energirapport	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.09.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 18 av 21

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	
2	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 19 av 21

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
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 minimumsinholdet 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 befaringsstidspunktet, 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

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 20 av 21

Jåsundbakken 63 , 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 544
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.

Oppdragsnr.: 20484-3107

Befaringsdato: 02.09.2026

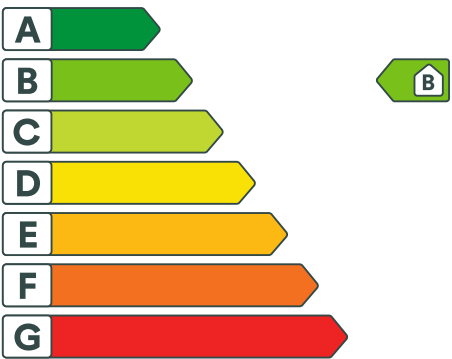
Side: 21 av 21



Energiattest



Adresse Jåsundbakken 63, 4058 TANANGER	
Dato for energimerking 22.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-357921
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 301051275
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 544
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 referanseklime 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 2024	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 117,0 m²	Oppvarmet bruksareal 112,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime 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 avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 91,35



Jåsundbakken 63, 4058 TANANGER

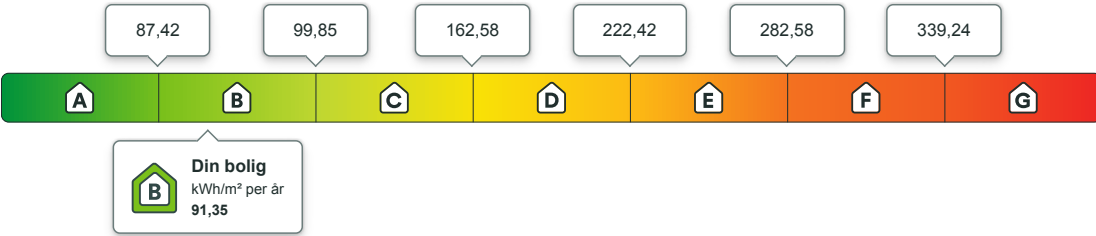


Energi

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 standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet 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 vektning, fratrullet 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 9 708,63	kWh/m² per år 86,68
-------------------------------	-------------------------------

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>



Jåsundbakken 63, 4058 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



Jåsundbakken 63, 4058 TANANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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.Kjøøl - 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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

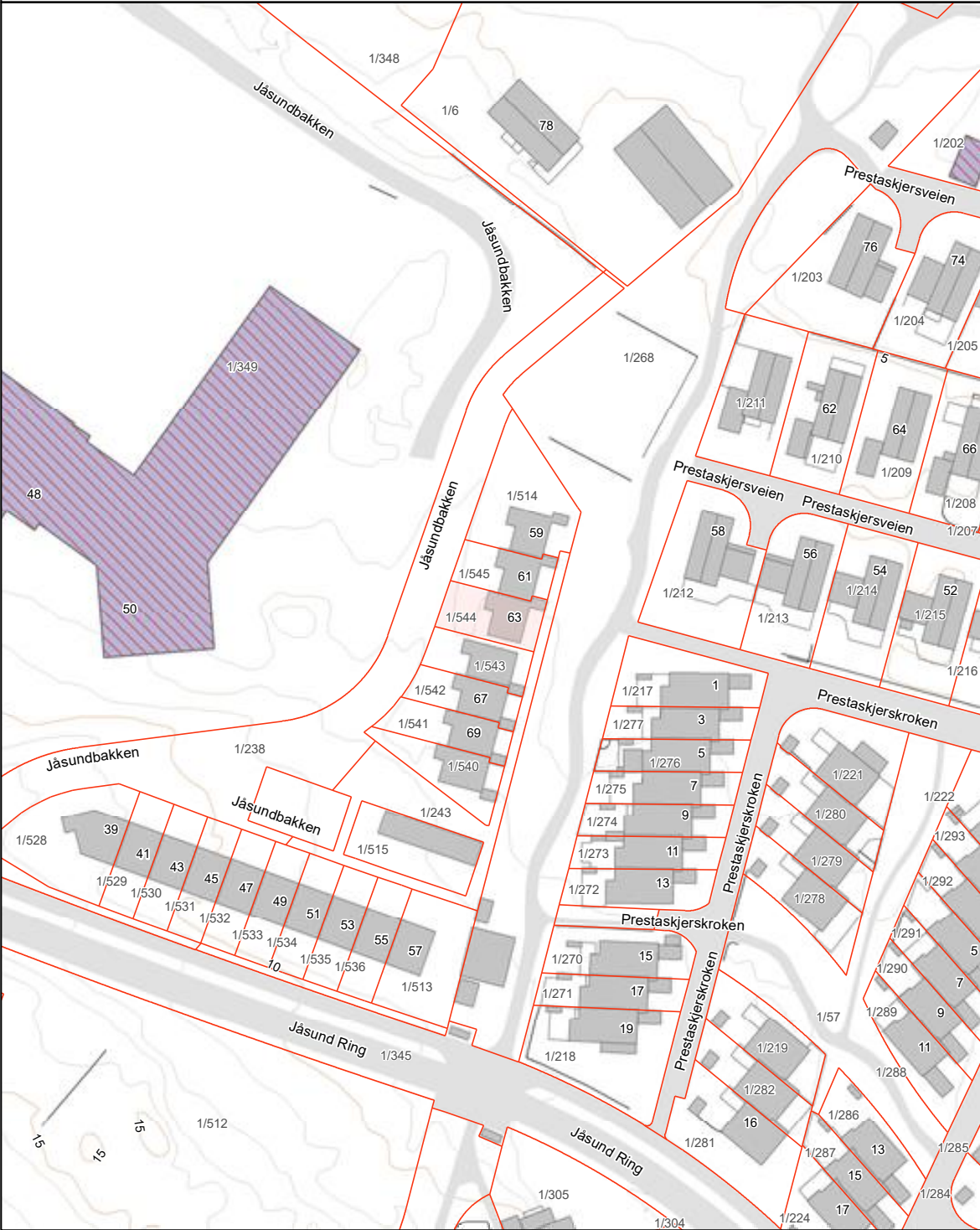
Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Grunnkart

Adresse: Jåsundbakken 63, 4058 TANANGER
Gnr/Bnr: 1/544/0/0
Dato: 2026-08-31
Målestokk: 1:1,000



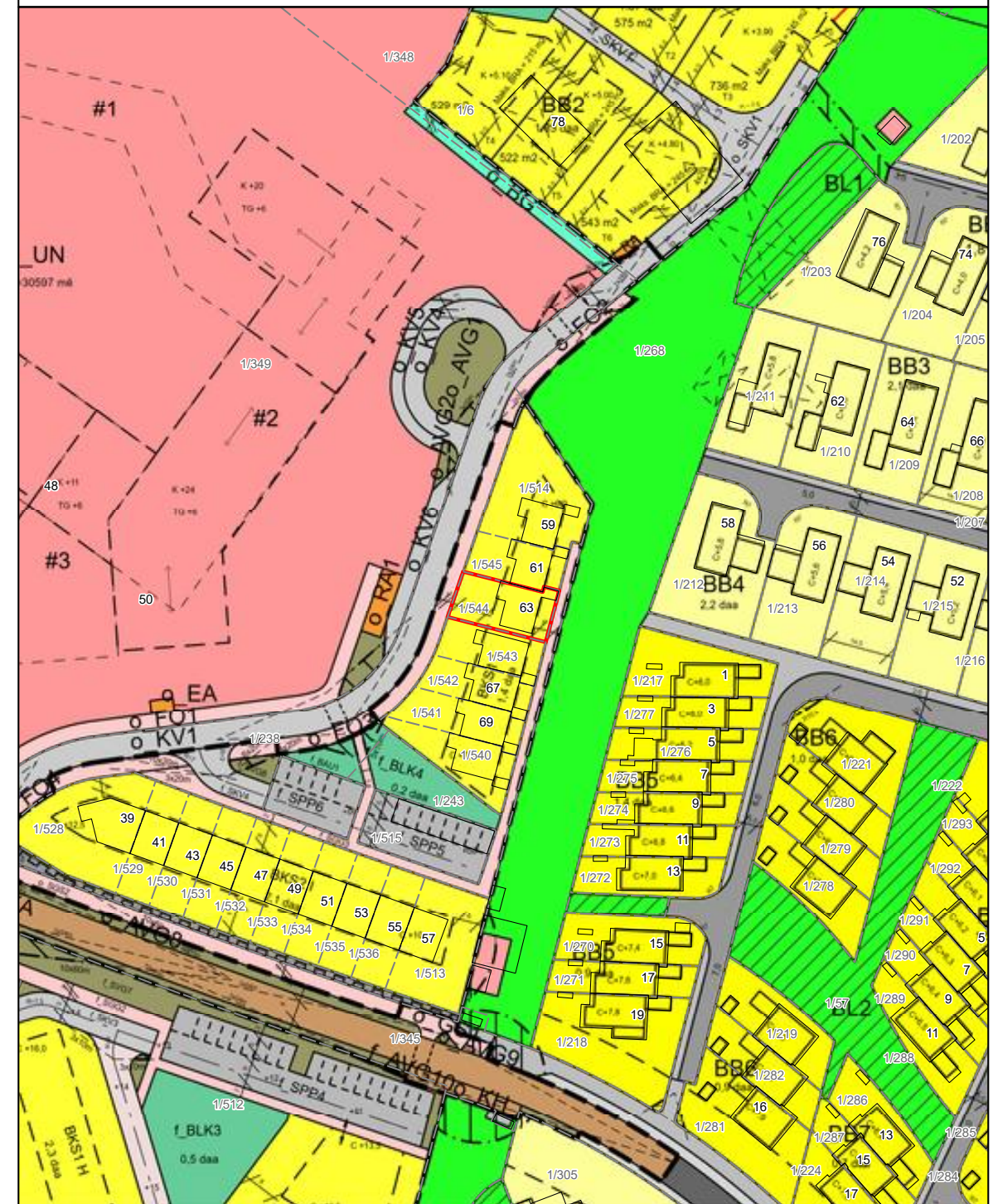
Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



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



Planident: 0565
Ikrafttredelsesdato: 8.11.2018



2 Tegnforklaring reguleringsplan

Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt bandområde)	
Trase for feriebane	
Trase for sporveg/forstadbane	
Trase for lastebane	
Stasjons-terminusbygg	
Holdeplassplattform	
Lasker/plattformtak	
3. Grønnstruktur	
Teiknake bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxobane	
Lufthavn - terminusbygg	
Lufthavn - hangar/terminalstraksjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kal	
Havneremiser	
Havnelager	
Molo	
Navgasspratatilslisjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivtunnel	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /inndragsparkerig	
Parkerig	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/-anlegg	
Teiknik infrastruktur	
Energnett	
Fjernvarmerett	
Vann- og avløpsnett	
Ventforyingnett	
Avløpsnett	
Overvassnett	
Avfyllsag	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraser	
Kombinerde tekniske infrastrukturtraser	
Kombinerde formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser kombinert med andre angitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grennstruktur	
Naturområde	
Turdag	
Turveg	
Fluomåde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegdragsplasskjerm	
Vannspeil	
Overvassnett	
Infiltrasjon/fordrøyningsavledning	
Kombinerde grennstrukturformål	
Angitt grennstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring reguleringsplan	
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittgående annehbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert annehbebyggelse	
Boligbebyggelse-bolkebebyggelse	
Garsjanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittgående	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumformål	
Kjøpesenter	
Foretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturstasjon	
Foramlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyesepark eller tempapark	
Campingplass	
Leirplass	
Rastofluttvining	
Stierbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Holdeovermaling	
Beverthing	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserveanlegg	
Annen næring	
Iddtsanlegg	
Skianlegg	

Skolepatriale	
Iddtsstasjon	
Nærmljanlegg	
Golfbane	
Mdospottanlegg	
Skytspiane	
Andre idrttsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energjanlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforyingtsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Snabtanlegg i sjø og vassdrag	
Snabtanlegg i sjø og vassdrag med tharende strandsone	
Uthushaas/badetus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uleppholddsareal	
Lekkeplass	
Gårdsplass	
Parcellshage	
Annet utleppholddsareal	
Grav- og urnelend	
Kemalorium	
Nedverdsje bygg og anlegg for grav- og urnelend	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Boligforetning	
Boligforetning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Foretning/kontor	
Foretning/kontor/industri	
Foretning/ridstadi	
Foretning/kontor/tjenesteyting	
Foretning/tjenesteyting	
Nærings/tjenesteyting	



Sola kommune

1 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter	Flatesignatur, nåværende
Flater	
Objekttype	
PbMolBbyggAnleggOmndade	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormalGrense	
RpSkilingsGrense,	
RpStoyGrense,	
RpAnGrense,	
RpInfrastrukturGrense,	
RpAngittHensynGrense,	
RpAndleggingGrense,	
RpJennoieringGrense,	
RpBstermisseGrense	
RpRegulertByde	
RpJuridiskLinje	
Regulert lottlegrense	
Eiendomsgrrense som skal oppheves	
Bygg- kullumner, mm som skal bevaras	
Byggesrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inggir i planenn	
Bebyggelse som forusettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisklinje	
Regulert kantkjørspare	
Regulert kjørifelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fyllingsfelt	
Regulert sløykerm	
Regulert stahetur	
Slingsagilde	
Bu	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje i sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtligne vassdrag	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



Sola kommune

4. Forsvaret	
Forsvarel	
Ulike typer militære formål	
Skyte/øvingområde	
Forlegningsler	
Kombinerde militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og rekreasjonsområder samt reindrift (LNR)	
LNR-arealer for nødvendige tilaks for landbruk og reindrift	
LNR-areal for næringsvitenskapel basert på gardsens resursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftdomål	
Reindriftformål	
LNR-areal for særskilt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Serlige landskapsvern	
Vern av kullumner og kullumilje	
LNR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Buk og vern av sjø og vassdrag med tharende strandsone	
Ferdiesel	
Ankerområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og blnd	
Havnerområde i sjø	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

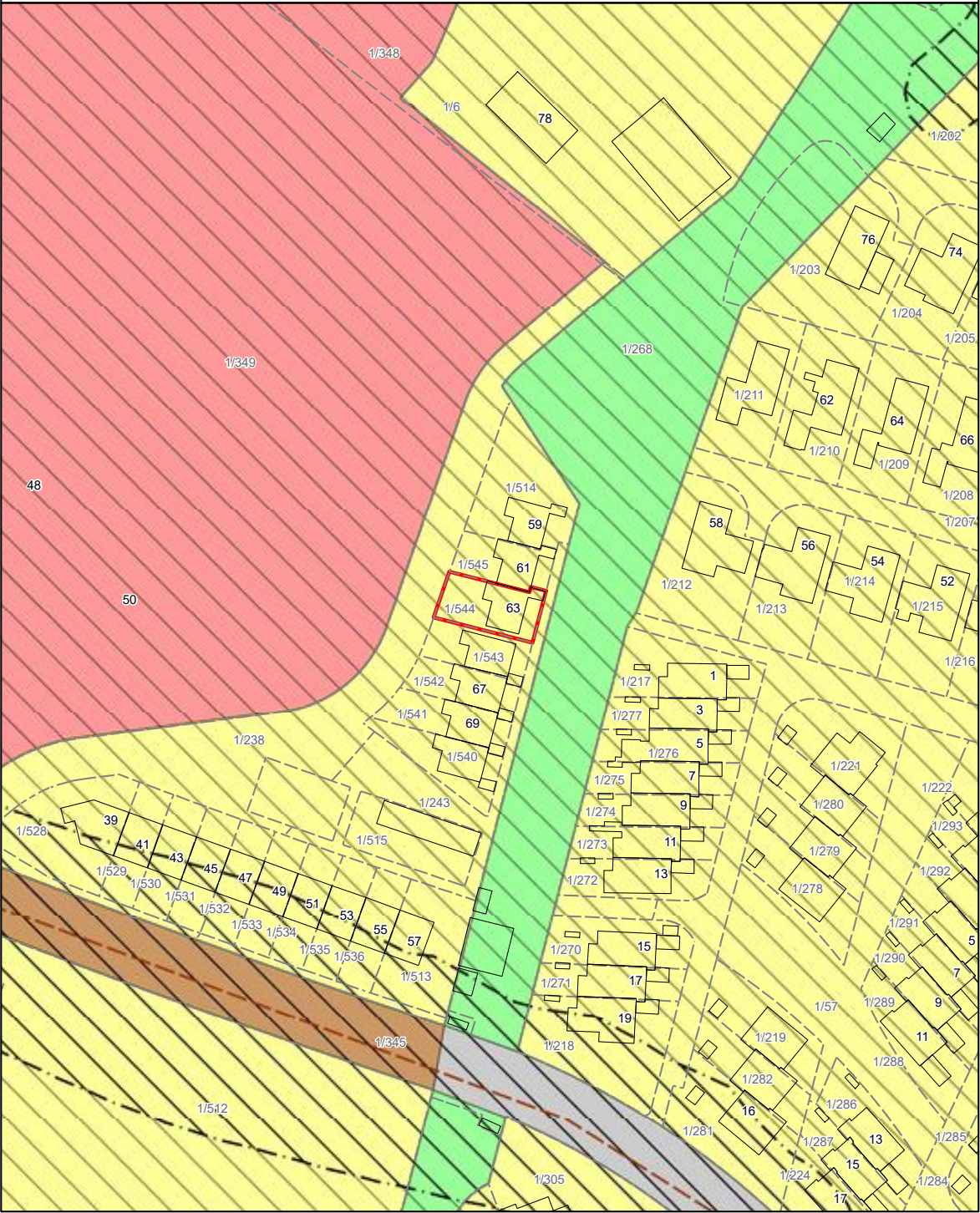


Sola kommune

Smabathavn	
Bayethavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Lasellingsplasser	
Gylfelfat eller oppvekstområde for yngel	
Avskultur	
Avskulturaregg i sjø og vassdrag	
Avskulturaregg i sjø og vassdrag med tharende landaregg	
Fangstbasert levendefangring	
Drikkevern	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tharende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tharende strandsone	
Idrett og vasssport	
Badsområde	
Kombinerde formål i sjø og vassdrag med tharende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tharende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	
RpSkilingsSone	
RpStoySone	
RpInfrastrukturSone	
RpJennoieringSone	
RpAngittHensynSone	
RpAndleggingSone	
RpDetaljerigSone	

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



2 Tegnforklaring kommuneplan



1

Tegnforklaring kommuneplan



Flater	Flatesignatur	Flatesignatur, framtidig	Linjesymbol	Symbol
KpFareSone			KpGrense	
KpSikringSone			KpArealGrense	
KpStøySone			KpFareGrense	
KpInfrastrukturSone			KpSikringGrense	
KpGjennomføringSone			KpStøyGrense	
KpAngittHensynSone			KpAngittHensynGrense	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)			KpGjennomføringGrense	
KpDetaljeringsSone (Videretegn av reg.plan)			KpInfrastrukturGrense	
			KpBåndleggingGrense	
			KpBestemmelseGrense	
			KpRegulererHøyde	

Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Borgbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumformål		
Kjørester		
Foretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Rakettflitting		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Gav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (egenfor)	
Veg	
Bane	
Lufthavn	
Havn	
Molo	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Kollektivknutepunkt	
Parkering	
Trase for teknisk infrastruktur	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/traser	

3. Grønnstruktur	
Bilgrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	

Linjesymbol	Nåværende	Framtidig
	Tunnel 1	Vertniv 2
KpSamferdselLinje		
Fjernveg		
Hovedveg		
Samlevveg		
Adkomstveg		
Gang/sykkelveg		
Sykkelveg		
Gangveg		
Turveg/turdrag		
Slittrakk 1)		
Jernbane		
Talbane		
Kollektivtrase		
Sporeveg		
Spårbånd		
KpJuridiskLinje		
Byggegrense		
Forbudsgrense sje		
Forbudsgrense vassdrag		
Strandlinje sje		
Strandlinje vassdrag		
Midlinje vassdrag		
KpInfrastrukturLinje		
Vann		
Avløp		
Overvannstrase		
Kraftledning		
Punktsymbol		
KpSamferdselPunkt		
Vegkryss		
Kollektivknutepunkt		

Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Borgbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumformål		
Kjørester		
Foretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Rakettflitting		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Gav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (egenfor)	
Veg	
Bane	
Lufthavn	
Havn	
Molo	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Kollektivknutepunkt	
Parkering	
Trase for teknisk infrastruktur	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/traser	

3. Grønnstruktur	
Bilgrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	

Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Borgbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumformål		
Kjørester		
Foretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Rakettflitting		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Gav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendig bruk for landbruk og reindrift, utleaset på gardsknyttet ressursumråde	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	

6. Bruk og vøm av sje og vassdrag, med tilhørende strandsone	
Bruk og vøm av sje og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankeringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Fartel	
Havneområde i sje	
Smalbathavn	
Flåke	
Alvakatur	
Drikkevann	
Naturområde	
Friluftsområde	
Kombinerte formål sje og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 08.11.2018

Dato for siste endring: 02.12.2025

- Annen veggrunn - teknisk anlegg
- Parkeringsplasser på terreng
- Parkeringshus/- anlegg

HENSYNSONE (plan- og bygningslovens§ 12-6)

- Friaktsone

§ 2.00 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

For delfelt med rekkehus og leiligheter skal hver enkelt rekke/blokk byggemeldes i egen byggemelding. Carport og gjerdet/vegger skal byggemeldes sammen med tilhørende boliger, men kan bygges etter at boliger 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, forstærtingsmurer, gjerdet og boder (sportsbod og hagebod) samt siktelinjer ved utkørsel fra eiendom.

Redegjørelse for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforbrukernes 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.

Søknad om tillatelse skal vise full utbygging, også dersom første byggetrinn ikke omfatter full utbygging. Der ikke annet er angitt, skal boliger i samme delfelt ha felles søknad om tiltak.

§ 2.01 Holdbarhet i forhold til vind og slagregn

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

§ 2.02 Uteområder i forhold til vind

Ved planlegging av felles oppholds og lekearealer samt private utendørsarealer skal det tilrettelegges med skjerming mot vind i form av vegetasjon i henhold til utarbeidet vindrapport. Norconsult. Terrasser og balkonger tillates supplert med levegger og glassvegger.

Dette omfatter også områder for kortere tids opphold, hvor det er fare for høye hastigheter pga. byggenes plassering.

§ 2.03 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det forelleige situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling, framtidig beplantning, inngjerding, levegger, boder (sportsbod og hagebod) m.v., og tiltak som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven.

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0565

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
02.12.2025	751/2025	Endring av ordet B882- H til B881- H

Dise reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

1.00 FORMÅL

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

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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Offentlig eller privat tjenesteyting

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

- Kjøreveg
- Veg
- Kollektivanlegg
- Gatetun/gågate
- Gangveg/gangareal
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
for hvordan overvann fra planområdet skal filteres/fordrøyes før utslipp til kommunalt overvannsanlegg. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensavnn. Ved dimensjonering av fordrøyingsanlegg skal det dimensjoneres i henhold til kommunal standard for 20 års flom, og IVF-nedbørskurver 44580 Stavanger - Madla (1983-2009) benyttes. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, hvor det legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering. For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses til kun å omfatte innkjøse/adkomst. Terrasser skal bygges på drenerende underlag som terrasser av tre eller med drenerende hellebelegg.	
§ 2.10 Energi	Boligene skal tilrettelegges med energifleksible varmesystemer og skal oppfylle byggeteknisk forskrift (TEK17) sine krav til energiforsyning.
§ 2.11 Støv	Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støv i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2012, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Ved boliger og annen støyoømførlig bebyggelse skal samlet støydødrag fra planområde ikke overskride grenseverdiene i disse retningslinjene. Støyskjerming av området i tråd med T-1442/2012 og støyrapport for deifeltet skal være gjennomført før innflytting i boligene.
Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støvforskriftenes krav.	
§ 3.00 REKKEPØLGERKRAV	
§ 3.01 Kapasitet og trafiksikkerhet på og ved rv. 509 Tanangervegen	Det kan ikke bygges mer enn totalt 500 boliger innenfor planområdet for plan 0393 før det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafiksikkerhet på og ved RV 509 Tanangervegen.
§ 3.02 Tekniske planer	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 planlegg og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfeier innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærheten, primært til jordbruksformål.	
§ 3.03 Skolekapasitet	Før arbeider igangsettes skal det være sikret tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for hvert boligområde når boligene tas i bruk.
Side 4 av 20	Detaljregulering Jåsund delfelt G, H I2 og M PlanID 0565

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
§ 4.00 FELLESBESTEMMELSER	
§ 4.01 Utforming og estetikk.	Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
Tekniske elementer skal plasseres skjernet på bakken eller integrert i fasaden og bygges meldes sammen med tilhørende boliger. De tilates plassert på bakken utenfor omriss planlagt bebyggelse og byggegrense. Ny bebyggelse skal innpasses i eksisterende terreng. Hvor det er nødvendig skal terrengsgrang oppas av bygg med sokkelestsjer. Ferdig opparbeidet terreng rundt bygg skal utføres med naturlige overganger til naboelendom. Bruk av forstøttingsmurer skal begrenses til mindre tilpasninger.	
Forstøttingsmurer skal bygges i naturstein. Forstøttingsmurer i forlengelse av boliger kan bygges i stedsøpt betong. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller stedsøpt i betong.	
Garasje/carport, boder og gjerdet/levegger skal bygges meldes sammen med tilhørende boliger, men kan bygges etter at bolig er oppført.	
§ 4.02 Bebyggelse.	Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der bestemmelsene for hvert enkelt defelt tillater dette kan deler av bygningenes fasade overskride regulert byggegrense.
Sykkelparkering tilates plassert utenfor omriss av planlagt bebyggelse/byggegrense. Det tilates å bygge skjermvegger og tak over sykkelparkeringen.	
Mønehøyde og gasimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan vist med kote C+ på plankartet. Høydeplassering kan justeres med imtill +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse, hvor planbestemmelsene ikke setter begrensninger. Justering av høydeplassering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområde/felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.	
Det skal være samme takform og takvinkel for boliger, garasjer/carporter og boder i samme rekke. Boliger, garasjer/carporter og boder skal males i overensstemmelse med fargeoppsett angitt i formingsveileder (§ 2.04).	
Hagestuer og innglassing av terrasser og altaner betraktes som en del av bygningen og skal avklares i forbindelse med byggesøknad.	
Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse, med maksimal høyde på 1,8 meter og lengde på 2,5 meter. Levegger/husk mot naboelendom tilates plassert i nabogrense. Levegger skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boligene.	
I grensen mellom hage og friområde må det etableres lavt steingjerde/rekke og/eller beplantning før det gis brukstillatelse for boligene. Det tilates ikke gjerde i grense mellom hage og friområde eller felles grøntareal der ikke nærmere er angitt.	
Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt byggeområde/felt skal opparbeides etter en felles utomhuaplan for feltet.	
Tekniske anlegg kan plasseres i friområder, skal tilpasses omliggende bebyggelse, og skal ha svart papp eller liknende taktekkingsmateriale.	

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
§ 2.04 Grøntplan	Det skal utarbeides overordnet grøntplan for planområdet som viser opparbeidelse av regulerte felles grøntområder, og plan for skjøtsel av disse. Grøntplanen skal utarbeides av fagkyndige, og skal være i egnet målestokk. Det skal legges opp til beplnting med egnede trær og vegetasjon med vekslng i farger og bladverk for å bidra til å skape identitet, mangfold og orientering i området. Grøntplan skal godkjennes av Sola kommune.
§ 2.05 Formingsveileder	Det skal utarbeides overordnet formingsveileder for hvert felt i planområdet som sikrer et helhetlig uttrykk for bebyggelsen. Formingsveileder skal utarbeides av fagkyndige. Formingsveileder skal godkjennes av Sola kommune.
§ 2.06 Tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Trafikanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Sø-Rogaland, og som er godkjent av vegmyndigheten (kommunalteknikk/Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Prosjektering av veg, vann og avløp og annen infrastruktur, kabler og ørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.
§ 2.07 Planer for massehåndtering	I forbindelse med planlegg og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av tomtier innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av dumpemasser og matjordressurser. Dumpemasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering.
Majorid i de enkelte defelt og uteområder skal fjernes før anleggsstart i områdene, og skal sikres forsvarlig gjenbruk til jordbruksformål, primært i nærheten. Før fjerning påbegynnes må matjorda testes for potetstystematode (potetål), og resultater må sendes kommune og Mattilsynet før flytting. Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 9901A.	
§ 2.08 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 gjeldende forskrift.
§ 2.09 Overvann	Overflatevann skal håndteres ved en kombinasjon av lokal infiltrasjon og fordrøyning i henhold til godkjent kommunalteknisk plan.
Det tilates ikke å lede mer vann inn på kommunes overvannsnett enn det som er tilfeilet før planvedtak. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for flomveier for 200 års flom, og det skal redegjøres	
Side 3 av 20	Detaljregulering Jåsund delfelt G, H I2 og M PlanID 0565

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
§ 3.04 Støvhforhold	Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støvhforhold før boliger tas i bruk. Støviskjermer skal ferdigstilles før innflytting i boliger i de berørte områder.
§ 3.05 Krav til samtidig opparbeidelse	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.
Bilveger, gang-/sykkelveger, bil- og sykkelparkering, friområder, felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal være ferdig samtidig som tilhørende og tilgrensende bebyggelse tas i bruk.	
Lekeplassnormen for Sola kommune skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen med tanke på avstand og tilgang til lekeareal.	
Tilgrensende friområder (vist i plan 0393) må være etablert før bebyggelse i tilsødene felt kan tas i bruk. Nødvendige trafiksikkerhetstiltak skal være etablert i hvert enkelt defelt før boliger tas i bruk.	
§ 3.06 Turvegforbindelser	Før utbygging starter, og i hele byggeperioden, skal det være åpen, offentlig gangforbindelse langs strandsonen gjennom planområdet for plan 0393 Jåsund.
Når boliger i et defelt tas i bruk skal det være adkomst til turveg langs sjøen via opparbeidet friområde.	
§ 3.07 Grunnforhold	Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser (geotekniske og miljøtekniske). Dersom miljøtekniske undersøkelser påviser behov for tiltaksplan skal det også foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensningsforskriften kap.2 før det iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen.
§3.08 Krav til bruk av kraner	Skal det innenfor planområdet brukes årkran skal dette registreres og forelegges Luftfartstilsynet som vil gi veiledning til hvordan eventuell merking skal gjennomføres. Bruk av moblikaner innenfor hele planområdet tillates uten registrering.

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
§ 4.07 Universell utforming	
Innenfor planområdet skal kollektivstoppesteder, gangarealer, lekearealer og grøntdrag tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Dette omfatter blant annet etablering av ledelinjer, akseptable stigningsforhold, terskelfrie overganger m.m. Når gangveier, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner søkes unngått. Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det pga. terrengforhold ikke er mulig å innfri. Mellom viktige målpunkt i planområdet skal det være alternative forbindelser med tilfredsstillende stigningsforhold. Innenfor planen skal minimum 60 % av alle boliger utformes som tilgjengelige boliger og min 40 prosent av alle småhus. Det framgår av reguleringsbestemmelsene for hvert byggeområde/felt hvilke boliger dette gjelder.	
§ 4.08 Uteoppholdsareal	
Alle boliger skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal på terreng, minimum 30m2 MFUA. Uteplass skal skjermes for vind i henhold til § 2.02	
Som uteoppholdsareal regnes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, som felles hagearealer, grøntarealer, lekeplasser og gateun.	
Hver bolig skal ha uteplass med gode solforhold ved vårvenddøgn, 21 mars kl 15.00. For leiligheter skal altan /terrasse være minimum 7 m2	
§ 4.09 Overgangsbestemmelser	
Ekisterende bygninger, bygninger i strid med planen	
a. Planen innebærer ingen rådighetsbegrensninger for eksisterende boliger eller boliger under oppføring etter gitt byggetillatelse, forutsatt de ligger i areal avsatt til boligformål.	
b. Planen innebærer ingen begrensninger i adgangen til å foreta alminnelig vedlikehold på bygningene.	
c. Etter brann kan boliger gjenopprettes i samme utstrekning som før brannen. Forutsetningen er at byggetillatelse foreligger innen to år etter at bygningen ble ødelagt.	
d. Sola kommune kan ved engangsfulmakt tillate utvidelse av bolig med maks 20% av bebygd areal (BYA), og bygging av carport/garasje, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med detalplanens byggegrenser og hensynssoner. Det forutsettes at det foreligger byggetillatelse for oppført bolig.	
§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)	
§ 5.1 Felt G	
5.1.01 Delfelt BFS1-G eneboliger, en etasjer pluss sokkeletasjer	
BFS 1.1: Det tillates oppført til sammen 5 eneboliger. Maksimalt tillatt BRA for BFS 1 er 1100m2. Hver bolig skal ha et sørvestvendt uteareal på terreng på minimum 80m2, med minimum dybde på 8 meter og minimum bredde på 6 meter.	
Side 8 av 20	Detaljregulering Jåsund delfelt G, H 12 og M PlanID 0565

Vedlegg

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
Areal for kjeller uten rom for varig opphold inngår ikke i maksimalt BRA som er angitt for hvert enkelt delfelt.	
Minimum 20% av leilighetene i boligblokkene være over 80 kvadratmeter med mulighet for 3 eller flere soverom. Dette gjelder:	
BBB1H, BBB6M, BBB7M, BBB8M, BBB10M, BB11M, BBB12M og BBB13M.	
Fast belegg skal begrenses til innkjørsel og inngangsparti.	
§ 4.03 Boder	
Alle boliger skal ha sportsbod på minimum areal oppgitt i gjeldende TEK. I tillegg til sportsbod tillates oppført egen bod i hagen / på altan. Maksimal størrelse på bod i hage/altan fremgår av bestemmelsene for hvert enkelt felt.	
§ 4.04 Avfallshåndtering	
Innenfor planområdet skal det etableres nedgravede fellesanlegg for avfallshåndtering.	
§ 4.05 Parkering	
All parkering skal skje på egen tomt og/eller i regulerte fellesanlegg. For boliger med parkering på egen tomt skal det etableres en overdekket parkeringsplass og i tillegg 0,5 gjesteplass pr bolig. Gjesteplasser skal plasseres i fellesanlegg. For boliger med parkering i felles anlegg skal dette dimensjoneres med maksimum 1 plass og minimum 0,8 plass pr bolig. Det skal i tillegg etableres 0,5 gjesteplass pr bolig.	
Minst 5% av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelseshemmede. Minst 25% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal ha ladepunkt for elbil.	
Parkeringsplasser på terreng skal opparbeides/skjermes med innslag av trær og busker, uten at nødvendig friskt blir skadeledende.	
Alle boliger skal ha tilgang til overdekket sykkelparkering på egen tomt eller i felles anlegg. Ved sykkelparkering på egen tomt skal det sikres plass til fire sykkelparkeringsplasser for hver bolig. Ved sykkelparkering i felles anlegg skal det sikres plass til to sykkelparkingsplasser for hver bolig.	
Sykkelparkering i fellesanlegg skal forberedes for ladepunkter for elsykler	
§ 4.06 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal	
Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold. Ved vårvenddøgn, 21 mars kl 15.00 sol på minst 50% av arealet. Det skal være trafiksikker adkomst til alle lekeplasser. Lekearealer skal skjermes for vind i henhold til § 2.02	
I overordnet grøntstruktur skal det legges til rette for og opparbeides anlegg for lek og aktivitet således at kommuneplanens krav for kvartalslek og ballplasser ivaretas.	
Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillte normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-velledet 9901A.	
Side 7 av 20	Detaljregulering Jåsund delfelt G, H 12 og M PlanID 0565

Vedlegg

Side 9 av 20	Detaljregulering Jåsund delfelt G, H 12 og M PlanID 0565
----------------------------	---

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
§ 4.07 Universell utforming	
Innenfor planområdet skal kollektivstoppesteder, gangarealer, lekearealer og grøntdrag tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Dette omfatter blant annet etablering av ledelinjer, akseptable stigningsforhold, terskelfrie overganger m.m. Når gangveier, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner søkes unngått. Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det pga. terrengforhold ikke er mulig å innfri. Mellom viktige målpunkt i planområdet skal det være alternative forbindelser med tilfredsstillende stigningsforhold. Innenfor planen skal minimum 60 % av alle boliger utformes som tilgjengelige boliger og min 40 prosent av alle småhus. Det framgår av reguleringsbestemmelsene for hvert byggeområde/felt hvilke boliger dette gjelder.	
§ 4.08 Uteoppholdsareal	
Alle boliger skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal på terreng, minimum 30m2 MFUA. Uteplass skal skjermes for vind i henhold til § 2.02	
Som uteoppholdsareal regnes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, som felles hagearealer, grøntarealer, lekeplasser og gateun.	
Hver bolig skal ha uteplass med gode solforhold ved vårvenddøgn, 21 mars kl 15.00. For leiligheter skal altan /terrasse være minimum 7 m2	
§ 4.09 Overgangsbestemmelser	
Ekisterende bygninger, bygninger i strid med planen	
a. Planen innebærer ingen rådighetsbegrensninger for eksisterende boliger eller boliger under oppføring etter gitt byggetillatelse, forutsatt de ligger i areal avsatt til boligformål.	
b. Planen innebærer ingen begrensninger i adgangen til å foreta alminnelig vedlikehold på bygningene.	
c. Etter brann kan boliger gjenopprettes i samme utstrekning som før brannen. Forutsetningen er at byggetillatelse foreligger innen to år etter at bygningen ble ødelagt.	
d. Sola kommune kan ved engangsfulmakt tillate utvidelse av bolig med maks 20% av bebygd areal (BYA), og bygging av carport/garasje, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med detalplanens byggegrenser og hensynssoner. Det forutsettes at det foreligger byggetillatelse for oppført bolig.	
§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)	
§ 5.1 Felt G	
5.1.01 Delfelt BFS1-G eneboliger, en etasjer pluss sokkeletasjer	
BFS 1.1: Det tillates oppført til sammen 5 eneboliger. Maksimalt tillatt BRA for BFS 1 er 1100m2. Hver bolig skal ha et sørvestvendt uteareal på terreng på minimum 80m2, med minimum dybde på 8 meter og minimum bredde på 6 meter.	
Side 8 av 20	Detaljregulering Jåsund delfelt G, H 12 og M PlanID 0565

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
Tak skal være flatt tak eller pulttak. Opp til 50% av takflaten tillates nytet til takterrasse. Maksimal gesimshøyde er 4,3 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest økes til 5,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.	
Yttervegg i tomtgrense skal bygges med brannklasse.	
Hver bolig skal ha en parkeringsplass på egen grunn, plassert innenfor sokkel eller i dennes forlengelse mot nabo i vest.	
Sportsbod skal plasseres i sokkel. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.	
5.1.02 Delfelt BFS2-G eneboliger to etasjer pluss sokkel	
BFS 2: Det tillates oppført til sammen 3 eneboliger.	
Maksimalt tillatt BRA for hver bolig er 250m2. Hver enebolig tillates å inneholde en boenhhet.	
På sørvestside tillates inntil 50% av fasadebredde å overskride byggegrense med inntil 2 meter. Tak skal være flatt tak eller pulttak. Opp til 50% av takflaten tillates nytet til takterrasse. Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.	
Yttervegg i tomtgrense skal bygges med brannklasse.	
Hver bolig skal ha en parkeringsplass på egen grunn, plassert innenfor sokkel eller i dennes forlengelse mot nabo i nordvest.	
Sportsbod skal plasseres i sokkel. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.	
5.1.03 Delfelt BKS3-G fortetting, rekkehus/eneboliger 1.1/2 etasjer pluss sokkel	
BKS3: Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med rekkehus med mellom 2 og 3 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BKS3 er 600m2.	
På sørvestside tillates inntil 50% av fasadebredde å overskride byggegrense med inntil 2 meter. Tak skal være pulttak eller asymmetrisk saltak. Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter mot nordøst og 4,2 meter mot sørvest. Ved asymmetrisk saltak er maks takvinkel på takflate mot nordøst 30 grader og maks takvinkel på takflate mot sørvest 65 grader. Det tillates å sette inn kvist i takflate mot sørvest, med maks høyde 2,6 meter, målt fra golv 2. etasje (taketasje), maks bredde 2,6 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.	
Hver bolig skal ha en parkeringsplass på egen grunn, plassert i sokkel.	
Sportsbod skal plasseres i sokkel. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.	
5.1.04 Delfelt BKS4-G rekkehus/eneboliger 1.1/2 etasjer pluss sokkel	
BKS 4: Det tillates oppført mellom 4 og 6 rekkehus/eneboliger. Maksimalt tillatt BRA for BKS4 er 1100m2. Minimum 4 av boligene på BKS 4-G skal utføres som tilgjengelige boliger.	
På sørvestside tillates inntil 50% av fasadebredde å overskride byggegrense med inntil 2 meter. Minimumsbredde rekkehus 6,0 meter senter-senter vegg.	
Tak skal være pulttak eller asymmetrisk saltak. Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter mot nordøst og 4,2 meter mot sørvest. Ved asymmetrisk saltak er maks takvinkel på takflate mot nordøst 30 grader og maks takvinkel på takflate mot sørvest 65 grader. Det tillates å sette inn kvister med maks høyde 2,6 meter (målt fra golv 2. taketasje) og maks bredde 2,6 meter i takflate mot sørvest. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.	
Hver bolig skal ha en parkeringsplass i sokkeletasjen.	
Sportsbod skal plasseres i sokkeletasje. I tillegg tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass, terrasse/uteplass.	
5.1.05 Delfelt BKS5-G fortetting, rekkehus/eneboliger 1.1/2 etasjer pluss sokkel	
BKS5: Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med rekkehus med mellom 2 og 3 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BKS3 er 600m2.	
På sørvestside tillates inntil 50% av fasadebredde å overskride byggegrense med inntil 2 meter. Tak skal være pulttak eller asymmetrisk saltak. Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter mot nordøst og 4,2 meter mot sørvest. Ved asymmetrisk saltak er maks takvinkel på takflate mot nordøst 30 grader og maks takvinkel på takflate mot sørvest 65 grader. Det tillates å sette inn kvist i takflate mot sørvest, med maks høyde 2,6 meter, målt fra golv 2. etasje (taketasje), maks bredde 2,6 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.	
Hver bolig skal ha en parkeringsplass på egen grunn, plassert i sokkel.	
Sportsbod skal plasseres i sokkel. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.	
Alternativt til nye rekkehus, kan eksisterende enebolig tillates opprettholdt. For eksisterende enebolig tillates adkomst fra Jåsundvegen fram til f_SGT1 er bygget.	

Side 10 av 20	Detaljregulering Jåsund delfelt G, H 12 og M PlanID 0565
-----------------------------	---

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
Hver bolig skal ha en parkeringsplass på egen grunn, med adkomst fra f_SKV4/f_SPP5 og f_SPP6. Parkering tiltales overbygget med tak, carport, plassert nord for byggegrense, minimum en meter fra p plass. Tak på carport skal være flatt eller pulttak med fall mot øst.	
Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrens e. I tillegg til sportsbod tiltales hagebod på maks 3 m2 plassert utenfor byggeleing e. I forbindelse med terrasse/uteplass mot sør.	

§ 5.4. Felt 10

5.4.01. Defeilt BKS1-M og BKS2-M rekkehus, tre etasjer

Det tiltales oppført ti sammen mellom 8 og 10 rekkehus i to rekker adskilt med 3 meter. Maksimalt tillatt BRA for BKS1 og BKS2 er 1700m2.

Bredde rekkehus minimum 5,0 meter senter-senter vegg

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Opp til 50% av takflaten tiltales nytt et til takterrasse. Maksimal gesimshøyde er 9,2 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest økes til 10,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass på egen grunn, plassert innenfor byggegrense. Sportsbod skal plasseres i innenfor bygningskroppen. I tillegg tiltales hagebod på maks 4 m2 plassert i hage mot sørvest.

5.4.02. Defeilt BKS3-M og BKS4-M rekkehus 2. etasjer

Det tiltales oppført ti sammen mellom 8 og 10 rekkehus i to rekker adskilt med 3 meter. Maksimalt tillatt BRA for BKS3 og BKS4 er 1400m2.

Bredde rekkehus minimum 6,0 meter senter-senter vegg

Alle boliger i BKS3 og BKS4 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Opp til 50% av takflaten tiltales nytt et til takterrasse. Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pultak kan høyeste gesims mot nordvest økes til til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i fellesanlegg f_SPP8 og f_SPP10.

Sportsbod skal plasseres mot gaten i øst. Innenforbygningskropp. I tillegg til sportsbod tiltales hagebod på maks 3 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.4.03. Defeilt BBS5-M firemannsboliger, to etasjer

BBB7: Det tiltales oppført 3 leilighetsbygg hver med 4 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBS5 er 900m2.

6 boliger i BBS5 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altan tiltales å overskride byggegrense mot sørvest med inntil 3 meter. Trapper og eventuell framtidig heis tiltales å overskride byggegrens mot nord med inntil 2 meter.

Side 12 av 20	Detaljregulering Jåsund defelvt G, H 12 og M	PlanID 0565
---------------	--	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
Tak skal være flatt tak eller pulttak. Opp til 50% av takflaten tiltales nytt et til takterrasse. Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.	
Hver bolig skal ha en parkeringsplass på egen grunn, plassert innenfor sokkel. Sportsbod skal plasseres i sokkel. I tillegg til sportsbod tiltales hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.	

5.2.02. Defeilt BBS1-H lavblokk, tre etasjer pluss sokkel

BBB1: Det tiltales oppført lavblokk med mellom 18 og 24 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB1 er 2200m2.

Altaner tiltales å overskride byggegrense mot vest med inntil 3 meter. Bebyggelsen skal avtrappes mot nord.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 9,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Det skal etableres parkeringsanlegg under bebyggelsen f_SPH1

Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tiltales hagebod på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot vest.

§ 5.3. Felt 12

5.3.01. Defeilt BKS1-L rekkehus, to etasjer

BKS1: Det tiltales oppført rekkehus med mellom 7 og 8 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BKS1 er 1000m2.

Laveste golv med avløp kan ikke ligge lavere end C+ angitt på plankart. 7 av boligene i BKS1 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Rekkehuse ne skal plasseres innenfor byggegrense. På vestsida tiltales inntil 45% av fasadebredde å overskride byggegrens e med inntil 2 meter. Minimumsbredde rekkehus 7,0 meter senter-senter vegg.

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

Hver bolig skal ha 1 parkeringsplass i fellesparkering parkeringsanlegg under bebyggelsen f_SPP5.

Sportsbod på maks 5m2 tiltales plassert utenfor byggegrense i hageareal mot vest. I tillegg tiltales hagebod på maks 2 m2 plassert utenfor byggeleing e i hage mot øst.

5.3.02. Defeilt BKS2-L rekkehus, to etasjer

BKS2: Det tiltales oppført rekkehus med mellom 9 og 10 boenheter.

Maksimalt tillatt BRA for BKS2 er 1800m2. Hver rekkehus tiltales å inneholde en boenhet.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Opp til 50% av takflaten tiltales nytt et til takterrasse. Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sør økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Side 11 av 20	Detaljregulering Jåsund defelvt G, H 12 og M	PlanID 0565
---------------	--	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
BKS 9: Det tiltales oppført mellom 6 og 8 rekkehus. Maksimalt tillatt BRA for BKS9 er 1000m2.	
Minimumsbredde rekkehus 4,0 meter senter-senter vegg	
Tak skal være flatt tak eller pulttak. Opp til 50% av takflaten tiltales nytt et til takterrasse. Maksimal gesimshøyde er 9,3 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sør økes til 10,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Byggehøyde skal reduseres til 2 etasjer mot vest i avstand 10 meter fra tomtengrense, som vist på plankartet.	
Hver bolig skal ha en parkeringsplass i fellesparkering f_SPP11.	
Sportsbod skal plasseres i på inngangside (nord). I tillegg tiltales hagebod på maks 3 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot sør.	

5.4.07. Defeilt BKS10-M fortetting, rekkehus/lavblokker, tre etasjer

BKS10: Eksisterende enebolig tiltales revet og erstattet med rekkehus eller lavblokk med mellom 2 og 4 boenheter.

Maksimalt tillatt BRA for BKS10 er 500m2.

Minimum 2 boliger i BKS10 skal utføres som tilgjengelige boliger.

For hver bolig skal det være et sør og /eller vestvendt uteareal på terreng på minimum 50 m2 pr bolig, med minimum dybde på 8 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Opp til 50% av takflaten tiltales nytt et til takterrasse. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,4 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sør heves til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass i fellesparkering på tomten derav 1 i parkering i felles carport. Adkomst fra o_SKV7 som vist på plankartet.

Sportsbod skal plasseres i forbindelse bolig på nordside. I tillegg tiltales hagebod på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sør.

Alternativt til nybygg kan eksisterende enebolig tiltales opprettholdt. For eksisterende enebolig tiltales adkomst fra Jåsundvegen fram til o_SKV7 er etablert.

5.4.08. Defeilt BKS11.-M fortetting, rekkehus/lavblokker, tre etasjer

BKS11: Eksisterende enebolig tiltales revet og erstattet med rekkehus eller lavblokk med mellom 3 og 6 boenheter.

Maksimalt tillatt BRA for BKS11 er 800m2.

Minimum 3 boliger i BKS11 skal utføres som tilgjengelige boliger.

For hver bolig skal det være et sør og /eller vestvendt uteareal på terreng på minimum 50 m2 pr bolig, med minimum dybde på 8 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Opp til 50% av takflaten tiltales nytt et til takterrasse. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 9,3 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot nord/vest heves til 10,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass i fellesparkering på tomten derav 1 i parkering i felles carport. Adkomst fra f_SKV7 som vist på plankartet.

Side 14 av 20	Detaljregulering Jåsund defelvt G, H 12 og M	PlanID 0565
---------------	--	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
Tak skal være flatt tak eller pulttak. Opp til 50% av takflaten tiltales nytt et til takterrasse. Maksimal gesimshøyde er 6,4 meter. Ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest økes til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.	
Hver bolig skal ha en parkeringsplass i fellesparkering f_SPP10.	
Sportsbod er f_BA81 og f_BA87 skal plasseres som vist på plankart. I tillegg tiltales hagebod på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot sørvest.	

5.4.04. Defeilt BBS6-M og BBB7-M blokkbebyggelse.

BBB6: Det tiltales oppført blokkbebyggelse 5 etasjer pluss sokkeleasje, med mellom 18 og 23 boenheter.Bebyggelsen skal trappes ned til 4 etasjer mot nord.

Maksimalt tillatt BRA for BBB6 er 2200m2.

BBB7: Det tiltales oppført blokkbebyggelse 4 etasjer pluss sokkeleasje, med mellom 18 og 24 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB6 er 2300m2.

Altaner tiltales å overskride byggegrense mot vest med inntil 2 meter. Trapper og heis tiltales å overskride byggegrense mot øst med inntil 1 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 16 meter for BBB6 og 13 meter for BBB7. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Det skal etableres parkeringsanlegg under bebyggelsen f_SPH2/f_SPH3

Sportsbod skal plasseres i sokkel eller i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tiltales hagebod på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest.

5.4.05. Defeilt BKS8-M fortetting, rekkehus/lavblokker, to etasjer

BKS8: Eksisterende enebolig tiltales revet og erstattet med rekkehus eller lavblokk med mellom 2 og 4 boenheter.

Maksimalt tillatt BRA for BKS8 er 500m2.

Minimum 2 boliger i BKS8 skal utføres som tilgjengelige boliger.

For hver bolig skal det være et sør og /eller vestvendt uteareal på terreng på minimum 50 m2 pr bolig, med minimum dybde på 8 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Opp til 50% av takflaten tiltales nytt et til takterrasse. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,4 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot vest heves til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass i fellesparkering på tomten derav 1 i parkering i felles carport. Adkomst fra f_SKV8 som vist på plankartet.

Sportsbod skal plasseres i forbindelse bolig på østside. I tillegg tiltales hagebod på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot vest.

Alternativt til nybygg kan eksisterende enebolig tiltales opprettholdt. For eksisterende enebolig tiltales adkomst fra Jåsundvegen fram til o_SKV7 er bygget.

5.4.06. Defeilt BKS9-M rekkehus, tre etasjer

Side 13 av 20	Detaljregulering Jåsund defelvt G, H 12 og M	PlanID 0565
---------------	--	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
Begge boliger i BKS14 skal utføres som tilgjengelige boliger. For hver bolig skal det være et sør og /eller vestvendt uteareal på terreng på minimum 50 m2 pr bolig, med minimum dybde på 8 meter. Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,3 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest heves til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass i fellesparkering på tomten derav 1 i parkering i felles carport. Adkomst fra f_SKV8 som vist på plankartet. Sportsbod skal plasseres i forbindelse bolig på nord/østside. I tillegg tillates hagebod på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest.	
<u>5.4.12 Areal boder BAB</u> f_BAB1 og f_BAB2 er areal for bodene til boligene på BBB5. Bodene skal bygges med pulttak med fall mot nordøst. Høyeste gesims er 3 meter mot sørvest og 2,4 meter mot nordøst.	
§ 5.5 Renovasjonsanlegg Det skal være nedgravd renovasjonsanlegg for alle boligene i feltene. <u>5.5.01 Renovasjonsanlegg</u> o_BRE1 er felles for boligene på felt G, felt H og Felt 12. <u>5.5.02 Renovasjonsanlegg</u> o_BRE2 og o_BRE3 er felles for boligene på felt M.	
§ 5.6 Lekeplass <u>5.6.01 Lekeplass Felt G</u> Lekeplass f_BUK1A og f_BUK1B skal være felles sandleplass for alle boligene på felt BFS1-G og BFS2-G. Lekeplass f_BUK2 skal være felles sandleplass for alle boligene på felt BKS3-G til og med BKS5-G. <u>5.6.02 Lekeplass Felt H</u> Lekeplass f_BUK3 skal være felles sandleplass for alle boligene på felt BKS1-H og BBB1-H <u>5.6.03 Lekeplass Felt 12</u> Lekeplass f_BUK4 skal være felles sandleplass for alle boligene på felt BKS1-I og BKS2-I <u>5.6.04 Lekeplass Felt M</u> Lekeplass f_BUK5 skal være felles sandleplass for alle boligene på felt BKS1-M til og med BKS5-M. Lekeplass f_LEK6 skal være felles sandleplass for alle boligene på felt BKS9-M til og med BKS14-M. Kvartalslekeplassen skal opparbeides i overenstemmelse med overordnet grøntplan og er kvartalslekeplass for alle boligene i planområdet.	
Side 16 av 20 Detalregulering Jåsund delfelt G, H I2 og M	PlanID 0565

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
Gatetun f_SGT2 og f_SGG9, er felles gatetun for boligene BKS1 H og skal opparbeides med bredde 5,0 meter. § 6.2 Gang og sykkelveg. Områdene regulert til o_SGS1 skal være offentlige gang- og sykkelveg som skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Jæren. § 6.3 Fortau Fortau innenfor planområdet skal opparbeides sbm regulert på plankartet og iht. Vegnorm for Jæren. o_SF skal være offentlig fortau. § 6.4 Gangveg. <u>6.4.01 Offentlig gangvei</u> Gangveiene o_SGG er offentlig gangvei. <u>6.4.02 Felles gangvei felt G</u> Gangvei f_SGG1 er felles gangvei for boligene BFS1-G. <u>6.4.03 Felles gangvei felt H</u> Gangveien f_SGG2 og f_SGG9 er felles gangvei for boligene BKS1-H og BBB1-H. <u>6.4.04 Felles gangvei felt I</u> Gangveien f_SGG3 er felles gangvei for boligene BKS1-I og BKS2-I. <u>6.4.05 Felles gangvei felt M</u> Gangveien f_SGG4 og f_SGG5, er felles gangvei for boligene BKS1-M til og med BBB7-M Gangveien f_SGG6 er felles gangvei for boligene BBB5-M og BKS8-M Gangveien f_SGG7 er felles gangvei for boligene BKS9-M Gangveien f_SGG8 er felles gangvei for boligene BKS11-M. Den kan nyttes som adkomstvei til BKS11 fram til f_SV1 er etablert. § 6.5 Annen veggrunn - grøntanlegg. <u>6.5.01 Annen veggrunn offentlig.</u> Område regulert o_SVG er offentlig og skal opparbeides med beplantning. <u>6.5.02 Annen veggrunn felles felt G</u> Område regulert f_SVG1, f_SVG2 og f_SVG3 tilhører bebyggelsen BFS1-G og BFS2-G skal opparbeides med beplantning. <u>6.5.03 Annen veggrunn felles felt H</u> Område regulert f_SVG4, f_SVG5, f_SVG6 og f_SVG7 tilhører bebyggelsen BKS1-H og BBB2-H og skal opparbeides med beplantning. <u>6.5.04 Annen veggrunn felles felt 12</u>	
Side 18 av 20 Detalregulering Jåsund delfelt G, H I2 og M	PlanID 0565

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
Sportsbod skal plasseres i forbindelse bolig på nordside. I tillegg tillates hagebod på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sør. Gangvei f_SG6 8 tillates nyttes som adkomstvei fram til ny adkomstvei f_SKV7 er etablert. Alternativt til nybygg kan eksisterende enebolig tillates opprettholdt. For eksisterende enebolig tillates adkomst fra Jåsundvegen fram til o_SKV7 er etablert. 5.4.09 Delfelt BKS12-M rekkehus/løpblokker, to etasjer BKS12: Det tillates oppført rekkehus eller løvblokk med mellom 2 og 3 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BKS12 er 400m2. Minimum 2 boliger i BKS12 skal utføres som tilgjengelige boliger. For hver bolig skal det være et sør og /eller vestvendt uteareal på terreng på minimum 50 m2 pr bolig, med minimum dybde på 8 meter. Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,3 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sør heves til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass i fellesparkering på tomten derav 1 i parkering i felles carport. Adkomst fra f_SKV7 som vist på plankartet. Sportsbod skal plasseres i forbindelse bolig på nordøstside. I tillegg tillates hagebod på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest. 5.4.10 Delfelt BKS13-M fortetting, rekkehus/løvblokker, to etasjer BKS13: Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med rekkehus eller løvblokk med mellom 2 og 3 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BKS13 er 450m2. Minimum 2 boliger i BKS13 skal utføres som tilgjengelige boliger. For hver bolig skal det være et sør og /eller vestvendt uteareal på terreng på minimum 50 m2 pr bolig, med minimum dybde på 8 meter. Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,3 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot nordvest heves til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass i fellesparkering på tomten derav 1 i parkering i felles carport. Adkomst fra f_SKV7 som vist på plankartet. Sportsbod skal plasseres i forbindelse bolig på nordøstside. I tillegg tillates hagebod på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest. Alternativt til nybygg kan eksisterende enebolig tillates opprettholdt. For eksisterende enebolig tillates adkomst fra Jåsundvegen fram til o_SKV7 er etablert. 5.4.11 Delfelt BKS14-M vertikal delt bolig, to etasjer BKS14: Det tillates oppført vertikal delt bolig med 2 boenheter Maksimalt tillatt BRA for BKS6 er 300m2.	
Side 15 av 20 Detalregulering Jåsund delfelt G, H I2 og M	PlanID 0565

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 08.11.2018 Dato for siste ending: 02.12.2025
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. § 5.7 Annet uteoppholdsareal Områdene regulert til f_BAU skal være felles uteoppholdsareal for områdene. Områdene skal opparbeides som grøntarealer etter overordnet grøntplan. <u>5.7.01 Annet uteoppholdsareal felt 12</u> f_BAU1 skal opparbeides som felles uteoppholdsområde for BKS1-I og BKS2-I. § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12 5, 2. ledd nr. 2) § 6.1 Kjørveg <u>6.1.01 Offentlig kjørveg</u> Kjørvegene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. kommunalteknisk norm skal de være offentlig vegareal. Veier o_SKV er offentlige veier. <u>6.1.02 Felles kjørveg felt G</u> Veif_SKV1 er felles kjørvei for BFS1-G Veif_SKV2 er felles kjørvei for BFS2-G til og med BKS5-G <u>6.1.03 Felles kjørveg felt H</u> Veif_SKV3 er felles kjørvei for BKS1H og BBB1-H <u>6.1.04 Felles kjørveg felt 12</u> Veif_SKV4 er felles kjørvei for BKS1-I og BKS2-I <u>6.1.05 Felles kjørveg felt M</u> Veif_SKV6 er felles kjørvei for BKS1-M til og med BBB7-M Veif f_SKV7 er fellesvei for BKS-11M, BKS12-M og BKS 13-M Veif f_SKV8 er fellesvei for BBB8 og BKS 14 § 6.02. Gatetun Arealene merket SGT er regulert til gatetun. Disse arealene skal opparbeides etter egne planer med varient dekke i form av betongstein i kombinasjon av belegningsstein asfalt. Gatetun skal være utformet for lav kjørehastighet og med vekt på god forrnigving og trygg ferdsel for alle trafikanter, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge opparbeidelsesplan for tilhørende tun. <u>6.2.01 Felles gatetun felt G</u> Gatetun f_SGT1, er felles gatetun for boligene BKS3-G, BKS4-G og BKS5-G og skal opparbeides med bredde 5,0 meter. <u>6.2.02 Felles gatetun felt H</u>	
Side 17 av 20 Detalregulering Jåsund delfelt G, H I2 og M	PlanID 0565

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 08.11.2018
Dato for siste endring: 02.12.2025

Parkeringsarealene f_SPP11 skal være felles parkering og gjesteplasser for boligene BKS9-M. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak over parkering skal oppføres samlet.

§ 6.8 Parkeringshus/-anlegg

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

6.8.01 Parkering felt H

Parkeringsanlegg f_SPH1 med adkomst fra f_SPP4 skal inneholde en plass for hver bolig i felt B881-H samt boder og sykkelparkering.

6.8.02 Parkering felt M

Parkeringsanlegg f_SPH2/f_SPH3 kan bygges som et felles parkeringsanlegg og ha adkomst fra f_SKV6 Parkeringsanlegget skal inneholde fast parkering i henhold til § 4.04 samt boder og sykkelparkering.

§ 7 SIKRINGSZONE

§ 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.

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 08.11.2018
Dato for siste endring: 02.12.2025

Område regulert f_SVG8 tilhører bebyggelsen BKS1-I og BKS2-I og skal opparbeides med beplantning.

6.5.05 Annen veggrunn felles felt M

Område regulert f_SVG9 til og med og f_SVG15 tilhører bebyggelsen BKS1-M til og med 8887 og skal opparbeides med beplantning.

Område regulert f_SVG16, SVG17 og SVG18 tilhører bebyggelsen BKS9 og skal opparbeides med beplantning.

§ 6.6 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Områder regulert o_SVT skal opparbeides med beplantning.

Områder regulert o_SVT5 skal opparbeides med støyskjerm. Høyde og endelig utførelse skal fastlegges når boliger og terreng er fastlagt. Ved etablering av løsning med lokalskjerming kan støyskjermen utgå.

Området regulert o_SVT10 skal opparbeides med beplantning og støyskjerm. Skjermen skal ha et variert uttrykk gjennom ulikt materialbruk og variasjon i utforming. Minst 1/3 av strekingen av støyskjermen skal løses i en kombinasjon med vol og/eller mur.

§ 6.7 Parkeringsplasser på grunnen

6.7.01 Parkering felt G

Parkering f_SPP1 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene BKS1-G Parkering f_SPP2 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene BKS2-G

Parkering f_SPP3 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene BKS3-G, BKS5-G og BKS5-G

6.7.02 Parkering felt H

Parkering f_SPP4 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene fra BKS1-H og B882-H.

6.7.03 Parkering felt 12

Parkering f_SPP5 skal inneholde 1 plass pr bolig i BKS1, resten skal være gjesteplasser for boligene i BKS1-I og BKS2-I.

Parkeringsarealene f_SPP6 skal være felles gjesteplasser for boligene BKS1-I og med BKS2-I. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak over parkering skal oppføres samlet.

6.7.04 Parkering felt M

Parkeringsarealene f_SPP7 og f_SPP9 skal være felles gjesteplasser for boligene BKS1-M til og med B887-M.

Parkeringsarealene f_SPP8 skal være felles parkering for boligene BKS3-M og BKS4-M Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak over parkering skal oppføres samlet.

Parkeringsarealene f_SPP10 skal være felles parkering og gjesteplasser for boligene BKS4-M og B885-M. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak over parkering skal oppføres samlet.

Side 19 av 20 Detalregulering Jåsund delfelt G, H 12 og M PlanID 0565

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 08.11.2018
Dato for siste endring: 02.12.2025

Parkeringsarealene f_SPP11 skal være felles parkering og gjesteplasser for boligene BKS9-M. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak over parkering skal oppføres samlet.

§ 6.8 Parkeringshus/-anlegg

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

6.8.01 Parkering felt H

Parkeringsanlegg f_SPH1 med adkomst fra f_SPP4 skal inneholde en plass for hver bolig i felt B881-H samt boder og sykkelparkering.

6.8.02 Parkering felt M

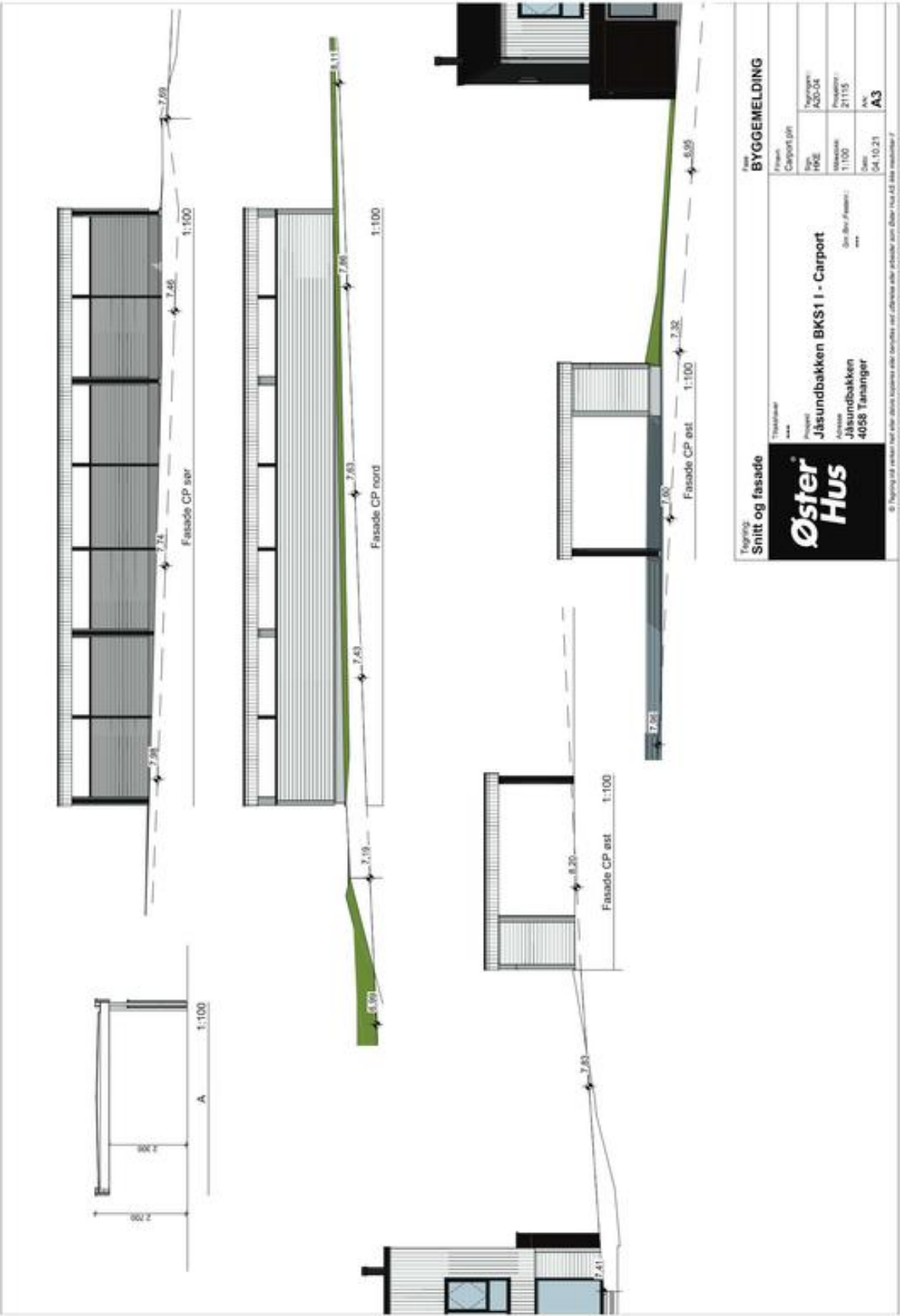
Parkeringsanlegg f_SPH2/f_SPH3 kan bygges som et felles parkeringsanlegg og ha adkomst fra f_SKV6 Parkeringsanlegget skal inneholde fast parkering i henhold til § 4.04 samt boder og sykkelparkering.

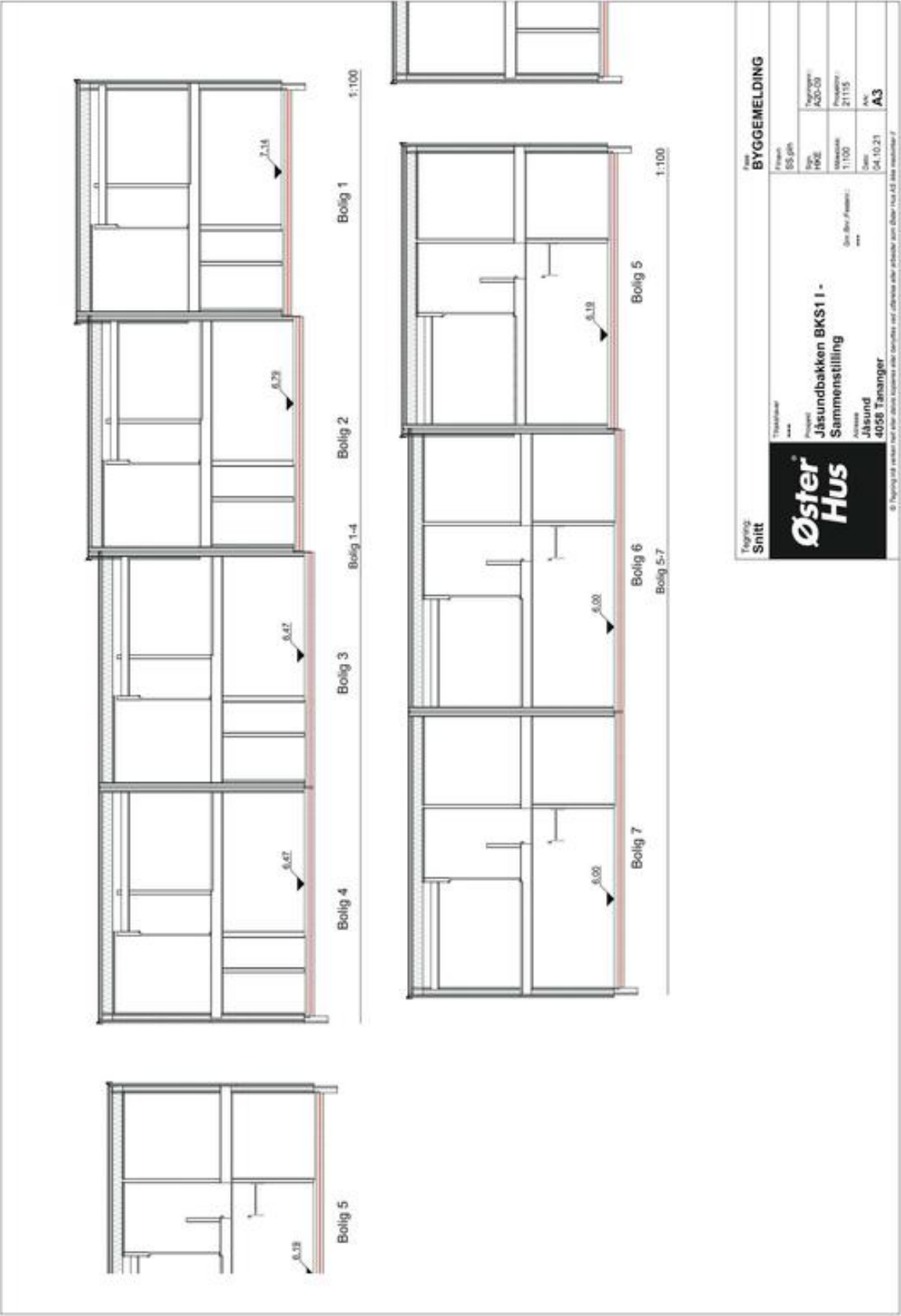
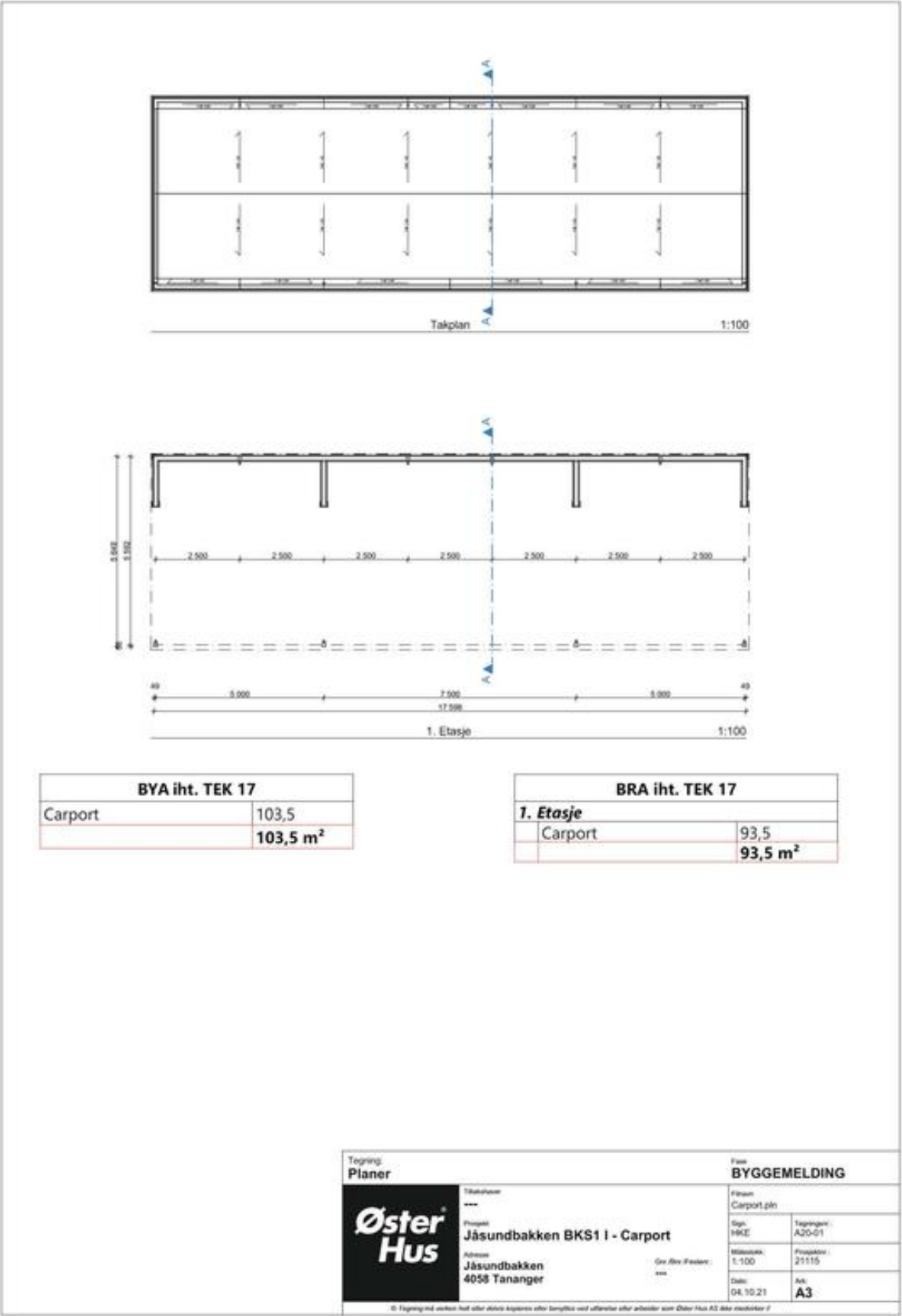
§ 7 SIKRINGSZONE

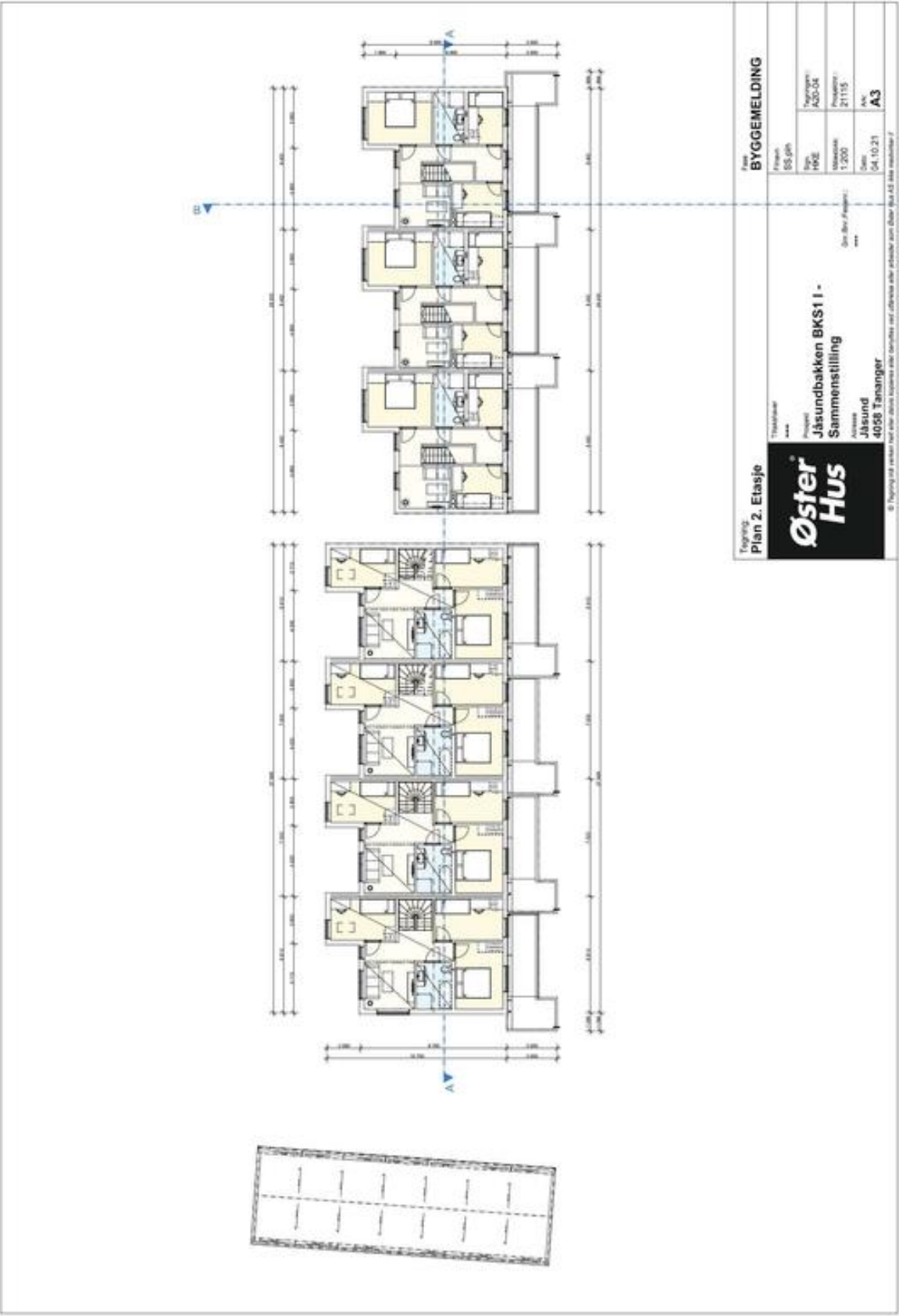
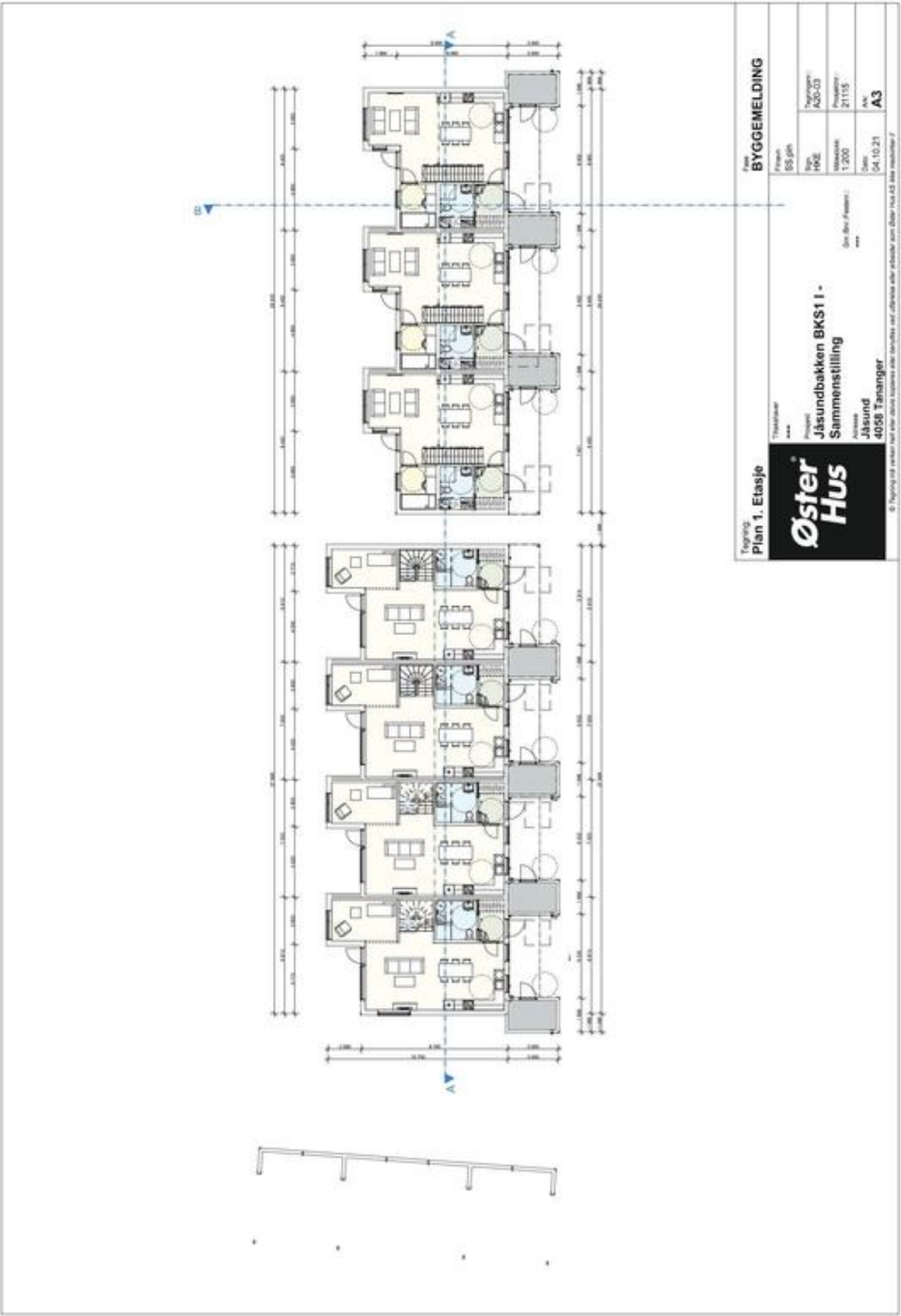
§ 7.01 Frisiktsone

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.

Side 20 av 20 Detalregulering Jåsund delfelt G, H 12 og M PlanID 0565











BRA iht. TEK 17		BYA iht. TEK 17		P-ROM	
1. Etasje		Bolig			
Bolig		55,8		1. etg 55,8	
Utvendig bod		5,1			
Åpent overbygd areal		13,1		2. etg 55,5	
		74,0 m²		111,3 m²	
2. Etasje					
Bolig		55,8			
		55,8 m²			
		129,8 m²			

Tegning: Arealberegninger

Tilbehør

Prosjekt

Jåsundbakken BKS1 I - B5

Adresse

Jåsund
4058 Tananger

Finans

s13221.plh

Sig

HKE

Målestokk:

Tegnings: A20-04

Prosjekt: 21115

Ark:

04.10.21

A4

Byggemelding

Øster Hus

© Tegning med verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidelse eller anbud som Øster Hus AS ikke meddeler i



Attestert kopi av dok.nr. 2012/756914/200
Attesteringsstidspunkt 2026-08-31 11:07

GAVT1464
Prosjektnummer: 61-11622

STATENS KARTVERK

Rekvirent iht. folgebr
rekvirent ikke oppgitt
980038408
org.nr./fødselsnr.
AVTALE
OM FRITTSTÅENDE NETTSTASJON

Mellom

Lyse Elnett AS
Org. Nr. 980 038 408
(heretter Lyse)

og

Jaasund AS
(heretter Grunneier)

som eier av gnr. 1 og Bnr 243 i Sola kommune
(heretter Eiendommen)

Doknr: 756914 Tinglyst: 14.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

er det i dag inngått slik avtale (Avtalen) om rettigheter og plikter i forbindelse med etablering av
nettstasjon 1124 N5644 på Eiendommen.

For Nettstasjonen og Kabelanlegget gjelder de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, pålegg, og
tillatelser m.v. for elektriske forsyningsanlegg.

1. Rettighetsreserv for nettstasjon og kabelanlegg

Grunneier gir herved Lyse og Lyses eventuelle rettsetterfølger(e) tidsubegrenset rett til å etablere,
drive og vedlikeholde en nettstasjon med nødvendige tekniske innretninger (heretter samlet
omtalt som Nettstasjonen) og tilhørende Kabelanlegg på Eiendommen.

Nettstasjonen skal være i samsvar med de krav som til enhver tid stilles til slike anlegg og utføres
i henhold til Lyses byggstandard.

Lyse har rett til å føre kabler eller ledninger ut fra Nettstasjonen til andre kunder. Dette skal,
hensyntatt Nettstasjonens funksjon og økonomi, skje til minst mulig ulempe for Grunneier og
andre som disponerer Eiendommen.

Plassering av Nettstasjonen og trasé for Kabelanlegget er vist på vedlagte kart som følger som
Vedlegg 1 til Avtalen.

Lyse har rett til å foreta nødvendige justeringer i traséen. Det skal tas rimelig hensyn til
Grunneiers interesser.

Alt vedlikehold av Nettstasjonen bekostes av Lyse.

2. Ferdels- og veirett, adkomst

Lyse har rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på Eiendommen, samt rett til nødvendig
fremkomst over Eiendommen for øvrig, for utøvelse av de i Avtalen nevnte rettigheter.
Rettighetene gjelder Lyses personell og transportmidler, og eventuelle underentreprenørers
personell og transportmidler.

Ferdse over dyrket mark og beite skal i størst mulig grad søkes søkes utført utenom
vekstsesonen. Ved ferdsel over Eiendommen for øvrig skal det tas tilberlig hensyn til
grunnforholdene og Grunneiers interesse.

OK

104 JÅSUNDBAKKEN 63

PROAKTIV.NO 105



Grunneier skal ha rett til fri bruk av veier bekostet av Lyse.

Lyse er ansvarlig for å utbedre skader som følge av Lyses og underentreprenørers transport og ferdse, herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller eiendommen for øvrig.

Lyse skal ha uhindret adkomst til Nettstasjonen hele døgnet. Eventuell nøkkelboks, anbrakt etter avtale med Lyse, må ikke blokkeres. Ved skifte av nøkkel, må ny nøkkel tildeles Lyse umiddelbart.

3. **Massedeposering**

Lyse har rett til å disponere nødvendig areal for massedeposering, lager m.m. i anleggstiden og ved vedlikehold.

4. **Flytting etc.**

Lyse har rett til å helt eller delvis flytte, fornye og/eller ombygge Nettstasjonen og Kabelanlegget. Endret plassering av Nettstasjonen skal fastlegges i samråd med Grunneier. Lyse skal betale kostnadene ved slik flytting, fornying og/eller ombygging.

Dersom grunneier ønsker å flytte nettstasjonen, må grunneier anviser annet egnet sted på Eiendommen.

- Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.
- Flyttekostnadene bekostes i sin helhet av Grunneier.

Dersom grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet dekker Lyse disse kostnadene dersom:

- Grunneier anviser alternativ trase, og
- Flyttingen er nødvendig for en hensiktsmessig omlegging av den eksisterende bruken av eiendommen og/eller for bygging/påbygning av bygninger og innretninger.

Faller Lyse sitt behov for Nettstasjonen bort, skal Lyse fjerne Nettstasjonen

5. **Tilbakeføring m.v.**

Enhver skade som påføres Eiendommen i forbindelse med etablering eller drift av Nettstasjonen, eller ved anlegging av kabler, skal utbedres av Lyse uten unødig opphold og uten utgift for Grunneieren.

Lyse skal sette i stand gjerder, veier, beplantning, drensledninger og lignende som måtte bli berørt eller ødelagt som følge av anleggsarbeidene. Standarden skal være mest mulig lik som før anleggsstart. I 3 år fra tilbakeføring plikter Lyse å bekoste utbedring av drensledninger dersom skaden skyldes Lyses anleggsarbeider.

Utgravde masser skal tilbakeføres, og det skal benyttes gravemaskin til både tilbakefylling og planering. Ved tilbakelegging av matjord skal det benyttes gravemaskin med dyrkingsskuffe. Eventuelt masseoverskudd kjøres bort, eller plasseres etter avtale med Grunneier.

Matjord skal på forhånd avtas i nødvendig arbeidsbredde og legges så langt til siden at den ikke blandes med andre masser. Før matjorden tilbakeplaneres skal underlaget avplaneres med gravemaskin. Gjennom dyrket mark skal stor stein som fremkommer under arbeidet kjøres bort. Før tilbakelevering skal dyrket mark være planert og steinhentet med maskin.

I utmark tilbakelegges groften med stedlig masse.

Lyse skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold snarest mulig.

tk



Alle kostnader forbundet med tilbakeføring og utbedring av skader forårsaket av Lyse, bæres av Lyse.

6. **Eiendomsrett til grunnen**

Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende med de begrensninger som følger av Avtalen.

7. **Sikringssone mv**

Rundt Nettstasjonen båndlegges en sikringssone tilsvarende de til enhver tid gjeldende krav til sikringssone.

Langs kabeltraséen båndlegges en sikringssone tilsvarende det til enhver tid gjeldende krav til sikringssone. For tiden er sikringssonen 1 meter: 0,5 meter til hver side av senterlinjen for kabelanlegg med spenning 6 -22kV.

Det kan ikke uten Lyses forhåndssamtykke foretas beplantninger eller andre tiltak som kan hindre adkomst for personer eller transportmidler, svekke Nettstasjonens ventilasjon, eller vanskeliggjøre legging av kabler eller ledninger.

Lyse har rett til å forby at det i kabeltraséens sikringssone oppføres noen form for bebyggelse, beplantning, oppfylling eller fjerning av masse, eller for øvrig iverksettes tiltak eller arbeider som kan være til skade eller til hinder for Kabelanlegget eller vedlikeholdet av dette, eller som på annen måte kan være eller komme i strid med de til enhver tid gjeldende regler for Nettstasjonen. Se for øvrig punkt 8 om varsling, skade og ansvar ved iverksettelse av arbeider.

8. **Varsling, skade og ansvar**

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader som påføres Nettstasjonen eller det tilhørende Kabelanlegget.

Før Grunneier iverksetter arbeider som kan tenkes å skade Nettstasjonen, eksempelvis vannspyling, høytrykkspyling eller arbeider som medfører støv eller murpuss nær nettstasjonens ventil og dør, sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller andre terrengforandringer, skal Grunneier varsle Lyse, som anviser eller iverksetter nødvendige sikringstiltak .

Kostnader Lyse har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak bæres av Lyse. Dersom tiltakene medfører urimelige merkostnader for Lyse utover ordinær rådgivning og tilsyn, kan Lyse kreve disse dekket av Grunneier.

Skade som påføres Nettstasjonen eller Kabelanlegget som følge av at Lyse ikke varsles, og /eller som følge av at Grunneier ikke følger de anviste tiltak, er Grunneier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.

9. **Vederlag**

Lyse betaler Grunneier et engangsvederlag på kr 10.000,- som kompensasjon for de rettigheter Lyse får etter Avtalen og de ulemper og tap av enhver art som Nettstasjonen og Kabelanlegget medfører for Grunneier.

Beløpet forfaller til betaling 3 uker etter tinglysing. Etter forfall beregnes rente i henhold til lov om rente ved forsinket betaling

10. **Elektromagnetiske feltforstyrrelser**

Rundt Nettstasjonen kan det oppstå elektromagnetiske felter. Statens strålevern anbefaler at rom for varig opphold plasseres 5-10 meter fra Nettstasjonen.

tk



- 11. Tinglysing**
Grunneier samtykker i at Avtalen kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Lyse betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.
- Sletting av heftelsen kan ikke skje uten Lyses samtykke
- 12. Tiltredelse**
Lyse kan tiltre rettighetene etter Avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier.
- 13. Forholdet til andre dokumenter**
Ved eventuell motstrid mellom tidligere inngåtte avtaler mellom partene, som ikke opphører ved inngåelse av denne Avtalen, har denne Avtalen forrang
- Avtalen suppleres av EBLs standard vilkår for tilknytning og nettleie (se www.lysenett.no). Ved eventuell motstrid mellom Avtalen og EBLs vilkår har Avtalen forrang.
- 14. Vedlegg**
Vedlegg 1: Kart over kabeltrasé og nettstasjon på Eiendommen.
Avtalen er utstedt i 2 – to - eksemplarer.

STAVANGER 21.08.2012

Sampnes den 31.8.2012

Ashild Helland
Nettsjef
Lyse Elnett AS

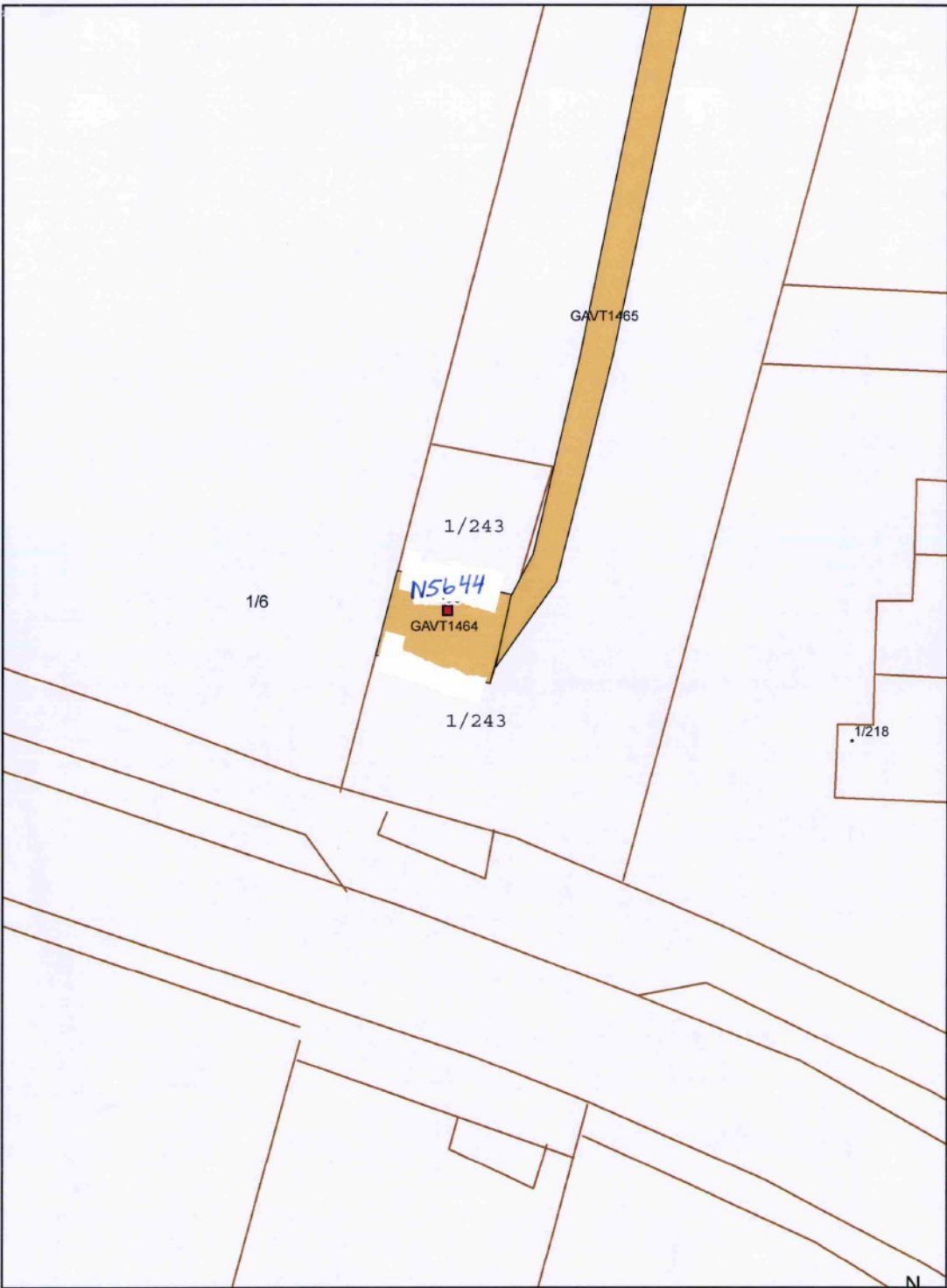
Roald Drangland
Prosjektingeniør

HALVARD KVERNE Jaasund AS
Grunneier

989347365

Personnummer/organisasjonsnummer

Kontonummer



Plottet av : roaldd
Plottet dato: 06.04.2011

Kart grunnnavtale GAVT1464

Målestokk
1:250
Arkstørrelse A4 stående



GAVT1465
Prosjektnummer: 61-11622

Rekvirent iht. folgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:

980 038408

org.nr./fødselsnr.

AVTALE OM HØYSPENNINGSKABELANLEGG

Mellom

Lyse Elnett AS
org. nr. 980 038 408
(heretter Lyse)

Doknr: 757091 Tinglyst: 14.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og

Jaasund AS
(heretter Grunneier)
som eier av gnr. 1 bnr. 243 i Sola kommune
(heretter Eiendommen)

er det i dag inngått slik avtale (heretter Avtalen) om rettigheter og plikter i forbindelse med høyspenningskabelanlegg (heretter Kabelanlegget) på Eiendommen.

For Kabelanlegget gjelder de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, pålegg, og tillatelser m.v. for elektriske forsyningsanlegg.

1. Rettighetsreserv for Kabelanlegget

Grunneier gir herved Lyse og eventuell senere kabeleier tidsubegrenset rett til å ha liggende, drive og vedlikeholde, og eventuelt øke spenningen i Kabelanlegget på Eiendommen.

Denne avtalen omhandler kun Kabelanlegg i Trasé som vist på vedlagte kart, Vedlegg 1 til Avtalen.

2. Ferdsls- og veirettigheter

I forbindelse med etablering, feilsituasjon, drift og vedlikehold har Lyse rett til nødvendig adkomst til Kabelanlegget over Eiendommen.

Ferdsl over dyrket mark og beite skal i størst mulig grad søkes utført utenom vekstsesongen. Ved ferdsel over Eiendommen for øvrig skal det tas tilbørlig hensyn til grunnforholdene og Grunneiers interesser.

Lyse er ansvarlig for å utbedre skader som følge av Lyses og underentreprenørers transport og ferdsel, herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller Eiendommen for øvrig.

3. Massedeposering m.m

Lyse kan disponere nødvendig areal for massedeposering, lager m.m. i anleggstiden og ved drift og vedlikehold. Plassering søkes avklart med grunneier på forhånd.

4. Flytting etc.

Dersom Kabelanlegget helt eller delvis må flyttes på grunn av Grunneiers egen utnyttelse av eiendommen, dekker Lyse flyttekostnadene. Dette gjelder for eksempel ved tilbygg, bygging av garasje eller støttemur. Grunneier må anvisse alternativ trasé på egen eiendom, og flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

llk

Dersom Kabelanlegget helt eller delvis må flyttes på grunn av etablering av nytt utbyggingsområde, er flyttekostnadene å betrakte som en del av utbyggingen. Alle flyttekostnader må i sin helhet bekostes av utbygger.

5. Tilbakeføring m.v.
Lyse skal sette i stand gjerder, veier, beplantning, drensledninger og lignende som måtte bli berørt eller ødelagt som følge av anleggsarbeidene. Standarden skal være mest mulig lik som før anleggsstart. I 3 år fra tilbakeføringstidspunktet plikter Lyse å bekoste utbedring av drensledninger dersom skaden skyldes Lyses anleggsarbeider.

Utgravde masser skal tilbakeføres, og det skal benyttes gravemaskin til både tilbakefylling og planering. Ved tilbakelegging av matjord skal det benyttes gravemaskin med dyrkingsskuffe. Eventuelt masseoverskudd kjøres bort, eller plasseres etter avtale med Grunneier.

Matjord skal på forhånd avtas i nødvendig arbeidsbredde og legges så langt til siden at den ikke blandes med andre masser. Før matjorden tilbakeplaneres skal underlaget avplaneres med gravemaskin. Gjennom dyrket mark skal stor stein som fremkommer under arbeidet kjøres bort. For tilbakelevering skal dyrket mark være planert og steinhentet med maskin.

I utmark tilbakelegges groften med stedlig masse.

Lyse skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold snarest mulig.

6. Erstatning for avlingstap m.m
Lyse erstatter avlingstap som følge av tiltakene på eiendommen.

Dersom partene ikke blir enige fastsettes beløpet ved skjønn etter vederlagslovens alminnelige bestemmelser.

Det påhviler Lyse å fremsette skønnsbegjæring og dekke utgiftene til skjønn i henhold til skønnslovens regler, herunder Grunneiers utgifter til juridisk bistand i henhold til skønnslovens § 54.

Beløpet forfaller til betaling 3 -tre - uker etter tinglysing. Ved forsinket betaling påløper lovens moranter.

7. Eiendomsrett til grunnen
Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende med de begrensninger som følger av Avtalen.

8. Sikringssone m.v.
Langs kabeltraséen båndlegges en sikringssone tilsvarende det til enhver tid gjeldende krav til sikringssone. For tiden er sikringssonen 1 meter: 0,5 meter til hver side av senterlinjen for kabelanlegg med spenning 6-24kV.

Innenfor sikringssonen har ikke grunneier anledning til å plante, bygge, endre terreng e.l, uten etter nærmere avtale med Lyse.

9. Varsling, skade og ansvar
For Grunneier iverksetter arbeider som kan tenkes å skade Kabelanlegget, eksempelvis

Gnr/bnr 1/243 Side 2 av 3



sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller andre terrengforandringer, skal Grunneier varsle Lyse, som anviser eller iverksetter nødvendige sikringstiltak.

Kostnader Lyse har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak bæres av Lyse.

Skade som påføres Kabelanlegget som følge av at Lyse ikke varsles, og/eller som følge av at Grunneier ikke følger de anviste tiltak, er Grunneier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.

10. **Tinglysing**
Grunneier samtykker i at Avtalen kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Lyse betaler omkostningene i forbindelse med tinglysing.
11. **Tiltredelse**
Lyse kan tiltre rettighetene etter Avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier.

Vedlegg

Vedlegg 1: Kart over kabeltrasé over Eiendommen.

Avtalen er utstedt i 2 – to - eksemplarer.

STAVANGER 21.08.2012

Signeres den 31.8.2012

Ashild Helland

Nettsjef

Lyse Elnett AS

Roald Drangland

Prosjektingeniør

HALVARD KVERNE

Jaasund AS

Grunneier

989347365

Personnummer/organisasjonsnummer

Kontonummer





Attestert kopi av dok.nr. 2012/756871/200
Attesteringsstidspunkt 2026-08-31 11:07

Side 1 av 8

GAVT1466
Prosjektnummer: 61-11622

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
980 038 408
org.nr./bedelsnr.

AVTALE
OM HØYSPENNINGSKABELANLEGG

Mellom

Lyse Elnett AS
org. nr. 980 038 408
(heretter Lyse)

og

Jaasund AS
(heretter Grunneier)
som eier av gnr. 1 bnr. 238 i Sola kommune
(heretter Eiendommen)

Doknr: 756871 Tinglyst: 14.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

er det i dag inngått slik avtale (heretter Avtalen) om rettigheter og plikter i forbindelse med høyspenningskabelanlegg (heretter Kabelanlegget) på Eiendommen.

For Kabelanlegget gjelder de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, pålegg, og tillatelser m.v. for elektriske forsyningsanlegg.

1. Rettighetserverv for Kabelanlegget

Grunneier gir herved Lyse og eventuell senere kabeleier tidsubegrenset rett til å ha liggende, drive og vedlikeholde, og eventuelt øke spenningen i Kabelanlegget på Eiendommen.

Denne avtalen omhandler kun Kabelanlegg i Trasé som vist på vedlagte kart, Vedlegg 1 til Avtalen.

2. Ferdels- og veirettigheter

I forbindelse med etablering, feilsituasjon, drift og vedlikehold har Lyse rett til nødvendig adkomst til Kabelanlegget over Eiendommen.

Ferdse over dyrket mark og beite skal i størst mulig grad søkes utført utenom vekstsesongen. Ved ferdsel over Eiendommen for øvrig skal det tas tilbørlig hensyn til grunnforholdene og Grunneiers interesser.

Lyse er ansvarlig for å utbedre skader som følge av Lyses og underentreprenørers transport og ferdsel, herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller Eiendommen for øvrig.

3. Massedeposering m.m

Lyse kan disponere nødvendig areal for massedeposering, lager m.m. i anleggstiden og ved drift og vedlikehold. Plassering søkes avklart med grunneier på forhånd.

4. Flytting etc.

Dersom Kabelanlegget helt eller delvis må flyttes på grunn av Grunneiers egen utnyttelse av eiendommen, dekker Lyse flyttekostnadene. Dette gjelder for eksempel ved tilbygg, bygging av garasje eller støttemur. Grunneier må anvisse alternativ trasé på egen eiendom, og flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Gnr/bnr 1/238

Side 2 av 3

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2012/756871/200
Attesteringsstidspunkt 2026-08-31 11:07

Side 3 av 8

Dersom Kabelanlegget helt eller delvis må flyttes på grunn av etablering av nytt utbyggingsområde, er flyttekostnadene å betrakte som en del av utbyggingen. Alle flyttekostnader må i sin helhet bekostes av utbygger.

5. Tilbakeføring m.v.

Lyse skal sette i stand gjerder, veier, beplantning, drensledninger og lignende som måtte bli berørt eller ødelagt som følge av anleggsarbeidene. Standarden skal være mest mulig lik som for anleggsstart. I 3 år fra tilbakeføringstidspunktet plikter Lyse å bekoste utbedring av drensledninger dersom skaden skyldes Lyses anleggsarbeider.

Utgravde masser skal tilbakeføres, og det skal benyttes gravemaskin til både tilbakefylling og planering. Ved tilbakelegging av matjord skal det benyttes gravemaskin med dyrkingsskuffe. Eventuelt masseoverskudd kjøres bort, eller plasseres etter avtale med Grunneier.

Matjord skal på forhånd avtas i nødvendig arbeidsbredde og legges så langt til siden at den ikke blandes med andre masser. For matjorden tilbakeplaneres skal underlaget avplaneres med gravemaskin. Gjennom dyrket mark skal stor stein som fremkommer under arbeid kjøres bort. For tilbakelevering skal dyrket mark være planert og steinhentet med maskin.

I utmark tilbakelegges grøften med stedlig masse.

Lyse skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold snarest mulig.

6. Erstatning for avlingstap m.m

Lyse erstatter avlingstap som følge av tiltakene på eiendommen.

Dersom partene ikke blir enige fastsettes beløpet ved skjønn etter vederlagslovens alminnelige bestemmelser.

Det påhviler Lyse å fremsette skjønnbegjæring og dekke utgiftene til skjønn i henhold til skjønnenslovens regler, herunder Grunneiers utgifter til juridisk bistand i henhold til skjønnenslovens § 54.

Beløpet forfaller til betaling 3 -tre - uker etter tinglysing. Ved forsinket betaling påløper lovens morarenter.

7. Eiendomsrett til grunnen

Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende med de begrensninger som følger av Avtalen.

8. Sikringssone m.v.

Langs kabeltraséen båndlegges en sikringssone tilsvarende det til enhver tid gjeldende krav til sikringssone. For tiden er sikringssonen 1 meter: 0,5 meter til hver side av senterlinjen for kabelanlegg med spenning 6-24kV.

Innenfor sikringssonen har ikke grunneier anledning til å plante, bygge, endre terreng e.l, uten etter nærmere avtale med Lyse.

9. Varsling, skade og ansvar

Før Grunneier iverksetter arbeider som kan tenkes å skade Kabelanlegget, eksempelvis

Gnr/bnr 1/238

Side 2 av 3

114

JÅSUNDBAKKEN 63

PROAKTIV.NO

115



sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller andre terrengforandringer, skal Grunneier varsle Lyse, som anviser eller iverksetter nødvendige sikringstiltak.

Kostnader Lyse har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak bæres av Lyse.

Skade som påføres Kabelanlegget som følge av at Lyse ikke varsles, og /eller som følge av at Grunneier ikke følger de anviste tiltak, er Grunneier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.

10. **Tinglysing**
Grunneier samtykker i at Avtalen kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Lyse betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.
11. **Tiltredelse**
Lyse kan tiltre rettighetene etter Avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier.

Vedlegg

Vedlegg 1: Kart over kabeltrasé over Eiendommen.

Avtalen er utstedt i 2 – to - eksemplarer.

STAVANGER 21.08.2012

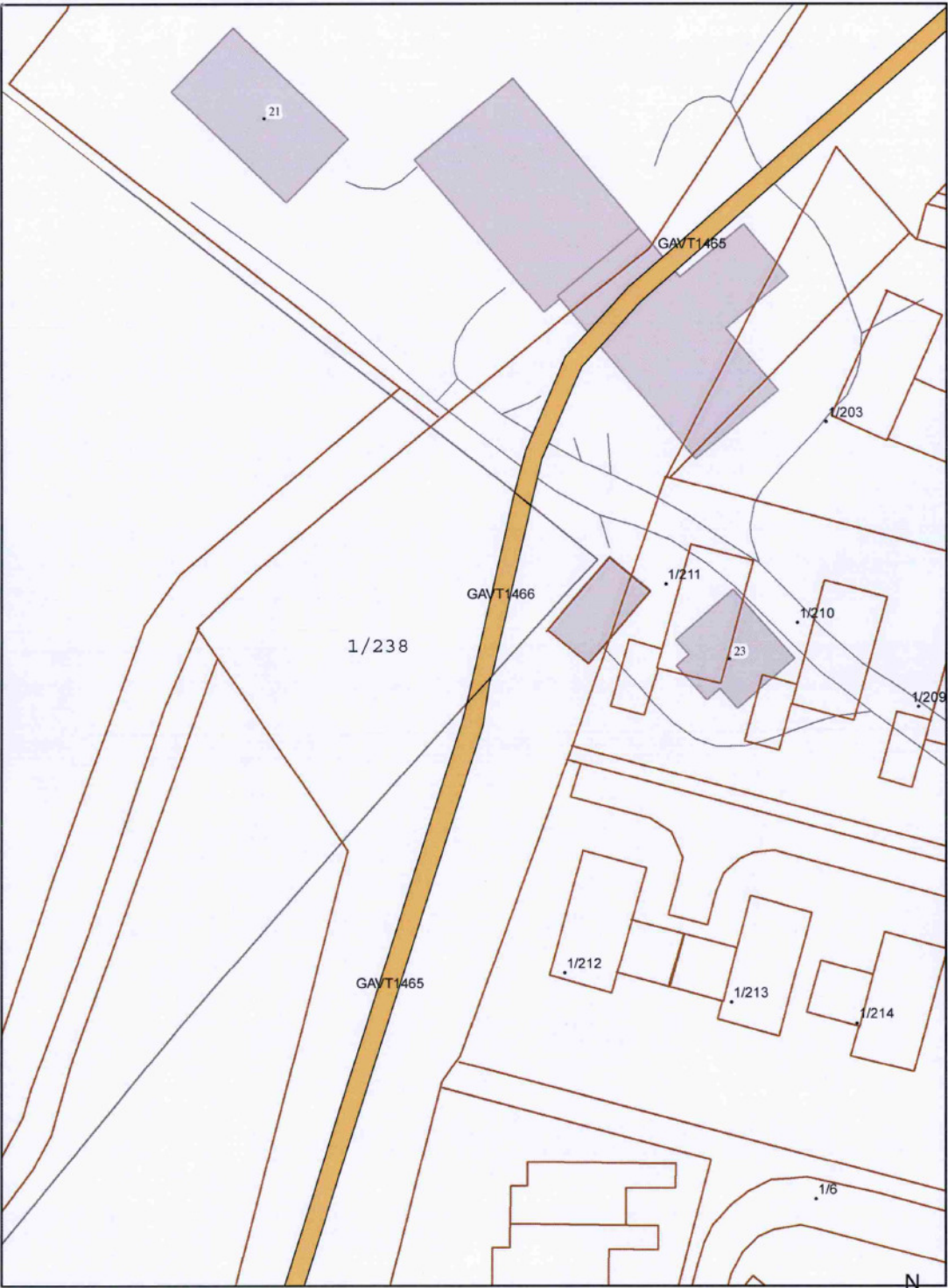
den 31.8.2012
Ashild Helland
Nettsjef
Lyse Elnett AS

den 1.9.2012
HALVARD KVERNE JAASUND AS HAAVARD RENNING
Grunneier

Roald Drangsland
Roald Drangsland
Prosjektingeniør

989 347 365
Personnummer/organisasjonsnummer

Kontonummer



Plottet av : roaldd
Plottet dato: 06.04.2011

Kart grunnavtale GAVT1466

Målestokk
1:500
Arkstørrelse A4 stående



GAVT:1791
Prosjektnummer: 20-00440
Dokumentnummer20843

AVTALE
OM HØYSPENNINGSKABELANLEGG

Mellom

Lyse Elnett AS
org. nr. 980 038 408
(heretter Lyse)

og

[Jaasund AS]
(heretter Grunneier)

som eier av gnr.[I] bnr. [244, 238,237,11] i [Sola] kommune
(heretter Eiendommen)

Doknr: 447061 Tinglyst: 21.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

er det i dag inngått slik avtale (heretter Avtalen) om rettigheter og plikter i forbindelse med høyspenningskabelanlegg (heretter Kabelanlegget) på Eiendommen.

For Kabelanlegget gjelder de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, pålegg, og tillatelser m.v. for elektriske forsyningsanlegg.

1.

Rettighetsservv for Kabelanlegget

Grunneier gir herved Lyse og eventuell senere kabeleier tidsbegrenset rett til å ha liggende, drive og vedlikeholde, og eventuelt øke spenningen i Kabelanlegget på Eiendommen.

Denne avtalen omhandler kun Kabelanlegg i Trasé som vist på vedlagte kart, Vedlegg 1 til Avtalen.

2.

Ferdsels- og veirettigheter

I forbindelse med etablering, feilsituasjon, drift og vedlikehold har Lyse rett til nødvendig adkomst til Kabelanlegget over Eiendommen.

Ferdsel over dyrket mark og beite skal i størst mulig grad søkes utført utenom vekstsesongen. Ved ferdse over Eiendommen for øvrig skal det tas tilbørlig hensyn til grunnforholdene og Grunneiers interesser.

Lyse er ansvarlig for å utbedre skader som følge av Lyses og underentreprenørers transport og ferdse, herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller Eiendommen for øvrig.

3.

Massedeponering m.m

Lyse kan disponere nødvendig areal for massedeponering, lager m.m. i anleggstiden og ved drift og vedlikehold. Plassering søkes avklart med grunneier på forhånd.

4.

Flytting etc.

Dersom Kabelanlegget helt eller delvis må flyttes på grunn av Grunneiers egen utnyttelse av eiendommen, dekker Lyse flyttekostnadene. Dette gjelder for eksempel ved tilbygg, bygging av garasje eller støttemur. Grunneier må an vise alternativ trase på egen eiendom, og flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

SEK



Dersom Kabelanlegget helt eller delvis må flyttes på grunn av etablering av nytt utbyggingsområde, er flyttekostnadene å betrakte som en del av utbyggingen. Alle flyttekostnader må i sin helhet bekostes av utbygger.

5.

Tilbakeføring m.v.

Lyse skal sette i stand gjerder, veier, beplantning, drensledninger og lignende som måtte bli berørt eller ødelagt som følge av anleggsarbeidene. Standarden skal være mest mulig lik som for anleggsstart. I 3 år fra tilbakeføringstidspunktet plikter Lyse å bekoste utbedring av drensledninger dersom skaden skyldes Lyses anleggsarbeider.

Utgravde masser skal tilbakeføres, og det skal benyttes gravemaskin til både tilbakefylling og planering. Ved tilbakelegging av matjord skal det benyttes gravemaskin med dyrkingsskuffe. Eventuelt masseoverskudd kjøres bort, eller plasseres etter avtale med Grunneier.

Matjord skal på forhånd avtas i nødvendig arbeidsbredde og legges så langt til siden at den ikke blandes med andre masser. Før matjorden tilbakeplaneres skal underlaget avplaneres med gravemaskin. Gjennom dyrket mark skal stor stein som fremkommer under arbeidet kjøres bort. Før tilbakelevering skal dyrket mark være planert og steinhentet med maskin.

I utmark tilbakelegges groften med stedlig masse.

Lyse skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold snarest mulig.

Partene er enige om at grunneier skal utføre følgende arbeider:
[Eksempelvis, i såing, steinhenting, opprydding mm.]

For dette utbetales et engangsbeløp på kroner: _____

6.

Erstatning for avlingstap m.m

Lyse erstatter avlingstap som følge av tiltakene på eiendommen.

Dersom partene ikke blir enige fastsettes beløpet ved skjønn etter vederlagslovens alminnelige bestemmelser.

Det påhviler Lyse å fremsette skjønnbegjæring og dekke utgiftene til skjønn i henhold til skjønnenslovens regler, herunder Grunneiers utgifter til juridisk bistand i henhold til skjønnenslovens § 54.

Beløpet forfaller til betaling 3 -tre - uker etter tinglysing. Ved forsinket betaling påløper lovens morarenter.

7.

Eiendomsrett til grunnen

Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende med de begrensninger som følger av Avtalen.

8.

Sikringssone m.v.

Langs kabeltraséen båndlegges en sikringssone tilsvarende det til enhver tid gjeldende krav til sikringssone. For tiden er sikringssonen 1 meter: 0,5 meter til hver side av senterlinjen for kabelanlegg med spenning 6-24kV.

1/244,238,237,11

Side 2 av 3

SEK



Attestert kopi av dok.nr. 2015/447061/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 11:07

Side 3 av 4

- Innenfor sikringssonen har ikke grunneier anledning til å plante, bygge, endre terreng e.l, uten etter nærmere avtale med Lyse.
- 9. Varsling, skade og ansvar**
For Grunneier iverksetter arbeider som kan tenkes å skade Kabelanlegget, eksempelvis sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller andre terrengforandringer, skal Grunneier varsle Lyse, som anviser eller iverksetter nødvendige sikringstiltak.
- Kostnader Lyse har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak bæres av Lyse.
- Skade som påføres Kabelanlegget som følge av at Lyse ikke varsles, og /eller som følge av at Grunneier ikke følger de anviste tiltak, er Grunneier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.
- 10. Tinglysing**
Grunneier samtykker i at Avtalen kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Lyse betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.
- 11. Tiltredelse**
Lyse kan tiltre rettighetene etter Avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier.

Vedlegg

Vedlegg 1: Kart over kabeltrasé over Eiendommen.

Avtalen er utstedt i 2 – to - eksemplarer.

Sandnes den <u>20 / 5 - 2015</u>	STAVANGER den <u>12 / 05 - 2015</u>
<u>Sven T. Rasmussen</u>	<u>Sven-Eirik Kvamme</u>
Torbjørn Johnsen	Jaasund AS
Adm.dir	Grunneier
Lyse Elnett AS	
Per Christian Hammer	989 347 365
Saksbehandler	Personnummer/organisasjonsnummer
	Kontonummer

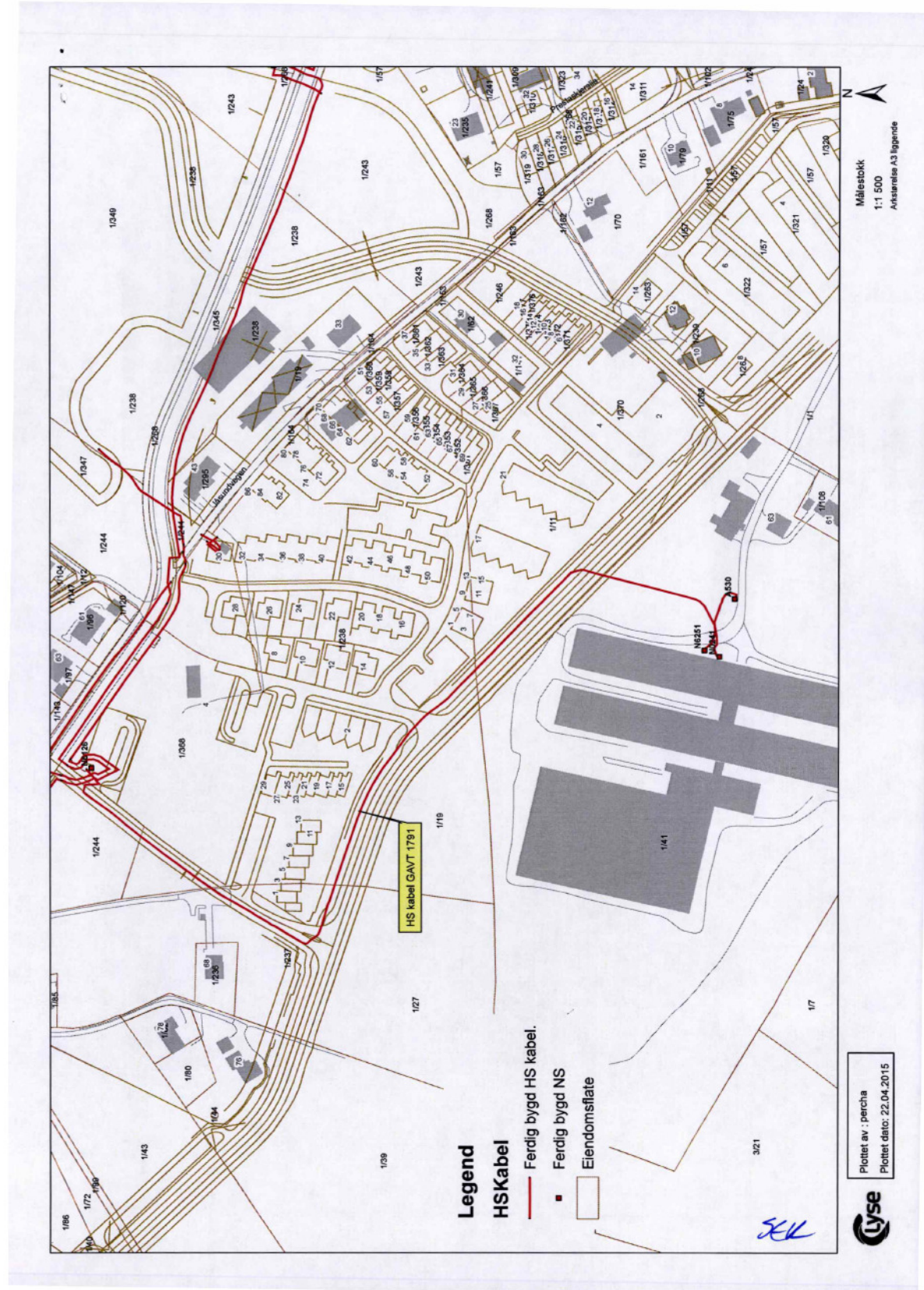
1/244,238,237,11

Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2015/447061/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 11:07

Side 4 av 4





GAVT: 3083
Prosjektnummer: 20-02361
Dokumentnummer: 244184
Prosjektleder gjennomføring: Bjørn Eirik Bryne-Sandvik

AVTALE

mellom

Lyse Elnett AS

Org. nr. 980 038 408

(heretter Lyse)

og

Jaasund AS

(heretter Grunneier)

som eier av gnr. 1 / bnr. 243 i Sola kommune
(heretter Eiendommen)



om rettigheter og plikter i forbindelse med høyspenning kabelanlegg (heretter Kabelanlegget) på Eiendommen.

1. Rettighetsservv for Kabelanlegget

1.1. Grunneier gir herved Lyse og eventuell senere kabeleier tidsubegrenset rett til å etablere, ha liggende, drive og vedlikeholde, legge om og eventuelt øke driftspenningen i Kabelanlegget på Eiendommen opp til 24 kV.

1.2. Denne avtalen omhandler kun Kabelanlegg i trase som vist på vedlagte kart, Vedlegg 1 til avtalen. Lyse har rett til å foreta nødvendige justeringer i den planlagte traseen. Ved eventuell justering av traseen skal det tas rimelig hensyn til Grunneiers interesser.

2. Ferdseis- og veirettigheter

2.1 I forbindelse med etablering, feilsituasjon, drift og vedlikehold har Lyse rett til nødvendig adkomst til Kabelanlegget over Eiendommen, herunder rett til bruk av nåværende og framtidige veier.

2.2 Ferdseis over dyrket mark og beite skal i størst mulig grad søkes utført utenom vekstsesongen. Ved ferdseis over Eiendommen for øvrig skal det tas tilbørlig hensyn til grunnforholdene og Grunneiers interesser.

2.3 Lyse er ansvarlig for å utbedre skader som følge av Lyses og underentreprenørers transport og ferdseis, herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller Eiendommen for øvrig.

3. Massedeponering m.m.

3.1 Lyse kan disponere nødvendig areal for massedeponering, lager m.m. i anleggstiden og ved drift og vedlikehold. Plassering skal avklares med Grunneier på forhånd. I akutte feilsituasjoner er det ikke nødvendig med slik forhåndsavklaring.

SN



4. Istandsetting m.v.

4.1 Lyse skal sette i stand Eiendommen etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold. Standarden skal være minst like god som før anleggsstart.

4.2 Istandsettingen inkluderer blant annet park, hage, gårdsrom, gjerder, veier, beplantning, dreisledninger og lignende som måtte bli berørt eller ødelagt som følge av anleggsarbeidene. I 3 år fra tilbakeføringstidspunktet plikter Lyse å bekoste utbedring av dreisledninger dersom skaden skyldes Lyses anleggsarbeider.

4.3 Lyse skal fjerne tiloversblevne materialer.

5. IKKE AKTUELT

6. Flytting etc.

6.1 Dersom Grunneier ønsker å flytte Kabelanlegget må følgende vilkår være oppfylt:
- Grunneier må anviser alternativ trase på Eiendommen.
- Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre og nettmessige forhold må ikke være til hinder for dette.

6.2 Lyse dekker kostnadene ved flytting dersom det er nødvendig for utnyttelse av Eiendommen. Flytting av andre grunner enn dette, herunder flytting på grunn av estetiske hensyn, bekostes av Grunneier i samsvar med gjeldende regelverk.

7. Eiendomsrett til grunnen

7.1 Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til nåværende og framtidige formål, med de begrensningene som følger av avtalen.

8. Sikringssone m.v.

8.1 Lags kabeltraseen båndlegges en sikringssone på 1,5 meter: 0,5 meter til hver side av ytterfasene for Kabelanlegg med spenning inntil 24 kV.

8.2 Innenfor sikringssonen har ikke Grunneier anledning til å plante, bygge, endre terreng e.l, uten etter nærmere avtale med Lyse. Lyse har rett til nødvendig fjerning av beplantning som ikke er avklart med Lyse.

gnr. 1 / bnr. 243 i Sola kommune

Side 2 av 3

SN



Attestert kopi av dok.nr. 2018/704008/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 11:07

Side 3 av 4

9. Varsling, skade og ansvar

- 9.1 Grunneier har plikt til å underrette Lyse på forhånd når det skal foretas graving, oppfylling eller annen endring av terrenget, sprengning, veibygging, felling av trær eller andre arbeider som kan skade eller på annen måte ha betydning for Kabelanlegget. Ved bruk av anleggsredskaper nærmere enn 3 m skal Lyse uansett varsles. Underretning skal skje så tidlig at nødvendige tiltak kan iverksettes. Kostnader Lyse har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak bæres av Lyse.
- 9.2 Skade som påføres Kabelanlegget som følge av at Lyse ikke varsles, og /eller som følge av at Grunneier ikke følger de anviste tiltak, er Grunneier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.

10. Forholdet til regelverk

- 10.1 For Kabelanlegget gjelder de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, pålegg, og tillatelser m.v. for elektriske forsyningsanlegg.

11. Tinglysing

- 11.1 Grunneier samtykker i at avtalen kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Lyse betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

12. Tiltredelse

- 12.1 Lyse kan tiltre rettighetene etter avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier.

13. Vedlegg

Vedlegg 1: Kart over kabeltrase over Eiendommen.

Avtalen er utstedt i 3 – tre – eksemplarer.

Sandnes den 19/4 - 2018

R. E. Dørfelt
Rannveig Eidem Norfolk
Avdelingsleder Utbygging
Lyse Elnett AS

Stavanger den 14/3 - 18

David Nordtømme
Jaasund AS
Grunneier

989 347 365

Organisasjonsnummer

3201.37.88501

Kontonummer

gnr. 1 / bnr. 243 i Sola kommune

Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2018/704008/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 11:07

Side 4 av 4



		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: 22/1173			
Ansvarlig søker: Øster Hus Drift AS Welhavens vei 4 4319 SANDNES		Tiltakshaver: Øster Hus AS Welhavens vei 4 4319 SANDNES			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse : Jåsundbakken 63		Gårdsnr.: 1	Bruksnr.: 544	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Tiltakets/byggets art Rekkehus med bod					
Vedtaksdato: 18.06.2024		Saksnummer: 22/1173			
Dato for søknad om ferdigattest:		14.06.2024			
Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering. Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk.					
På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.					
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.					
Sted Sola	Dato 18.06.2024	Underskrift Lisbeth Mesodi Brattelid <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			



GAVT1464
Prosjektnummer: 61-11622



Rekvirent iht. følgebr
rekvirent ikke oppgitt
980038408
org.nr./fødselsnr.
AVTALE
OM FRITTSTÅENDE NETTSTASJON

Mellom

Lyse Elnett AS
Org. Nr. 980 038 408
(heretter Lyse)



Doknr: 756914 Tinglyst: 14.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og

Jaasund AS
(heretter Grunneier)
som eier av gnr. 1 og Bnr 243 i Sola kommune
(heretter Eiendommen)

er det i dag inngått slik avtale (Avtalen) om rettigheter og plikter i forbindelse med etablering av nettstasjon på Eiendommen.
1124 N5644
For Nettstasjonen og Kabelanlegget gjelder de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, pålegg, og tillatelser m.v. for elektriske forsyningsanlegg.

1. Rettighetserverv for nettstasjon og kabelanlegg
Grunneier gir herved Lyse og Lyses eventuelle rettsetterfølger(e) tidsubegrenset rett til å etablere, drive og vedlikeholde en nettstasjon med nødvendige tekniske innretninger (heretter samlet omtalt som Nettstasjonen) og tilhørende Kabelanlegg på Eiendommen.

Nettstasjonen skal være i samsvar med de krav som til enhver tid stilles til slike anlegg og utføres i henhold til Lyses byggestandard.

Lyse har rett til å føre kabler eller ledninger ut fra Nettstasjonen til andre kunder. Dette skal, hensyntatt Nettstasjonens funksjon og økonomi, skje til minst mulig ulempe for Grunneier og andre som disponerer Eiendommen.

Plassering av Nettstasjonen og trasé for Kabelanlegget er vist på vedlagte kart som følger som Vedlegg 1 til Avtalen.

Lyse har rett til å foreta nødvendige justeringer i traséen. Det skal tas rimelig hensyn til Grunneiers interesser.

Alt vedlikehold av Nettstasjonen bekostes av Lyse.

2. Ferdse- og veirett, adkomst
Lyse har rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på Eiendommen, samt rett til nødvendig fremkomst over Eiendommen for øvrig, for utøvelse av de i Avtalen nevnte rettigheter. Rettighetene gjelder Lyses personell og transportmidler, og eventuelle underentreprenørers personell og transportmidler.

Ferdse over dyrket mark og beite skal i størst mulig grad søkes søkes utført utenom vekstsesongen. Ved ferdse over Eiendommen for øvrig skal det tas tilbørlig hensyn til grunnforholdene og Grunneiers interesse.



126

JÅSUNDBAKKEN 63

PROAKTIV.NO

127



Grunneier skal ha rett til fri bruk av veier bekostet av Lyse.

Lyse er ansvarlig for å utbedre skader som følge av Lyses og underentreprenørers transport og ferdse, herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller eiendommen for øvrig.

Lyse skal ha uhindret adkomst til Nettstasjonen hele døgnet. Eventuell nøkkelboks, anbrakt etter avtale med Lyse, må ikke blokkeres. Ved skifte av nøkkel, må ny nøkkel tildeles Lyse umiddelbart.

3. **Massedeposering**

Lyse har rett til å disponere nødvendig areal for massedeposering, lager m.m. i anleggstiden og ved vedlikehold.

4. **Flytting etc.**

Lyse har rett til å helt eller delvis flytte, fornye og/eller ombygge Nettstasjonen og Kabelanlegget. Endret plassering av Nettstasjonen skal fastlegges i samråd med Grunneier. Lyse skal betale kostnadene ved slik flytting, fornying og/eller ombygging.

Dersom grunneier ønsker å flytte nettstasjonen, må grunneier anviser annet egnet sted på Eiendommen.

- Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.
- Flyttekostnadene bekostes i sin helhet av Grunneier.

Dersom grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet dekker Lyse disse kostnadene dersom:

- Grunneier anviser alternativ trase, og
- Flyttingen er nødvendig for en hensiktsmessig omlegging av den eksisterende bruken av eiendommen og/eller for bygging/påbygning av bygninger og innretninger.

Faller Lyse sitt behov for Nettstasjonen bort, skal Lyse fjerne Nettstasjonen

5. **Tilbakeføring m.v.**

Enhver skade som påføres Eiendommen i forbindelse med etablering eller drift av Nettstasjonen, eller ved anlegging av kabler, skal utbedres av Lyse uten unødig opphold og uten utgift for Grunneieren.

Lyse skal sette i stand gjerder, veier, beplantning, drensledninger og lignende som måtte bli berørt eller ødelagt som følge av anleggsarbeidene. Standarden skal være mest mulig lik som før anleggsstart. I 3 år fra tilbakeføring plikter Lyse å bekoste utbedring av drensledninger dersom skaden skyldes Lyses anleggsarbeider.

Utgravde masser skal tilbakeføres, og det skal benyttes gravemaskin til både tilbakefylling og planering. Ved tilbakelegging av matjord skal det benyttes gravemaskin med dyrkingsskuffe. Eventuelt masseoverskudd kjøres bort, eller plasseres etter avtale med Grunneier.

Matjord skal på forhånd avtas i nødvendig arbeidsbredde og legges så langt til siden at den ikke blandes med andre masser. Før matjorden tilbakeplaneres skal underlaget avplaneres med gravemaskin. Gjennom dyrket mark skal stor stein som fremkommer under arbeidet kjøres bort. Før tilbakelevering skal dyrket mark være planert og steinhentet med maskin.

I utmark tilbakelegges groften med stedlig masse.

Lyse skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold snarest mulig.

tk



Alle kostnader forbundet med tilbakeføring og utbedring av skader forårsaket av Lyse, bæres av Lyse.

6. **Eiendomsrett til grunnen**

Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende med de begrensninger som følger av Avtalen.

7. **Sikringssone mv**

Rundt Nettstasjonen båndlegges en sikringssone tilsvarende de til enhver tid gjeldende krav til sikringssone.

Langs kabeltraséen båndlegges en sikringssone tilsvarende det til enhver tid gjeldende krav til sikringssone. For tiden er sikringssonen 1 meter: 0,5 meter til hver side av senterlinjen for kabelanlegg med spenning 6 -22kV.

Det kan ikke uten Lyses forhåndssamtykke foretas beplantninger eller andre tiltak som kan hindre adkomst for personer eller transportmidler, svekke Nettstasjonens ventilasjon, eller vanskeliggjøre legging av kabler eller ledninger.

Lyse har rett til å forby at det i kabeltraséens sikringssone oppføres noen form for bebyggelse, beplantning, oppfylling eller fjerning av masse, eller for øvrig iverksettes tiltak eller arbeider som kan være til skade eller til hinder for Kabelanlegget eller vedlikeholdet av dette, eller som på annen måte kan være eller komme i strid med de til enhver tid gjeldende regler for Nettstasjonen. Se for øvrig punkt 8 om varsling, skade og ansvar ved iverksettelse av arbeider.

8. **Varsling, skade og ansvar**

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader som påføres Nettstasjonen eller det tilhørende Kabelanlegget.

Før Grunneier iverksetter arbeider som kan tenkes å skade Nettstasjonen, eksempelvis vannspyling, høytrykkspyling eller arbeider som medfører støv eller murpuss nær nettstasjonens ventil og dør, sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller andre terrengforandringer, skal Grunneier varsle Lyse, som anviser eller iverksetter nødvendige sikringstiltak .

Kostnader Lyse har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak bæres av Lyse. Dersom tiltakene medfører urimelige merkostnader for Lyse utover ordinær rådgivning og tilsyn, kan Lyse kreve disse dekket av Grunneier.

Skade som påføres Nettstasjonen eller Kabelanlegget som følge av at Lyse ikke varsles, og /eller som følge av at Grunneier ikke følger de anviste tiltak, er Grunneier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.

9. **Vederlag**

Lyse betaler Grunneier et engangsvederlag på kr 10.000,- som kompensasjon for de rettigheter Lyse får etter Avtalen og de ulemper og tap av enhver art som Nettstasjonen og Kabelanlegget medfører for Grunneier.

Beløpet forfaller til betaling 3 uker etter tinglysing. Etter forfall beregnes rente i henhold til lov om rente ved forsinket betaling

10. **Elektromagnetiske feltforstyrrelser**

Rundt Nettstasjonen kan det oppstå elektromagnetiske felter. Statens strålevern anbefaler at rom for varig opphold plasseres 5-10 meter fra Nettstasjonen.

tk



- 11. Tinglysing**
Grunneier samtykker i at Avtalen kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Lyse betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.
- Sletting av heftelsen kan ikke skje uten Lyses samtykke
- 12. Tiltredelse**
Lyse kan tiltre rettighetene etter Avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier.
- 13. Forholdet til andre dokumenter**
Ved eventuell motstrid mellom tidligere inngåtte avtaler mellom partene, som ikke opphører ved inngåelse av denne Avtalen, har denne Avtalen forrang
- Avtalen suppleres av EBLs standard vilkår for tilknytning og nettleie (se www.lysenett.no). Ved eventuell motstrid mellom Avtalen og EBLs vilkår har Avtalen forrang.
- 14. Vedlegg**
Vedlegg 1: Kart over kabeltrasé og nettstasjon på Eiendommen.
Avtalen er utstedt i 2 – to - eksemplarer.

STAVANGER 21.08.2012

Sampnes den 31.8.2012

Ashild Helland
Nettsjef
Lyse Elnett AS

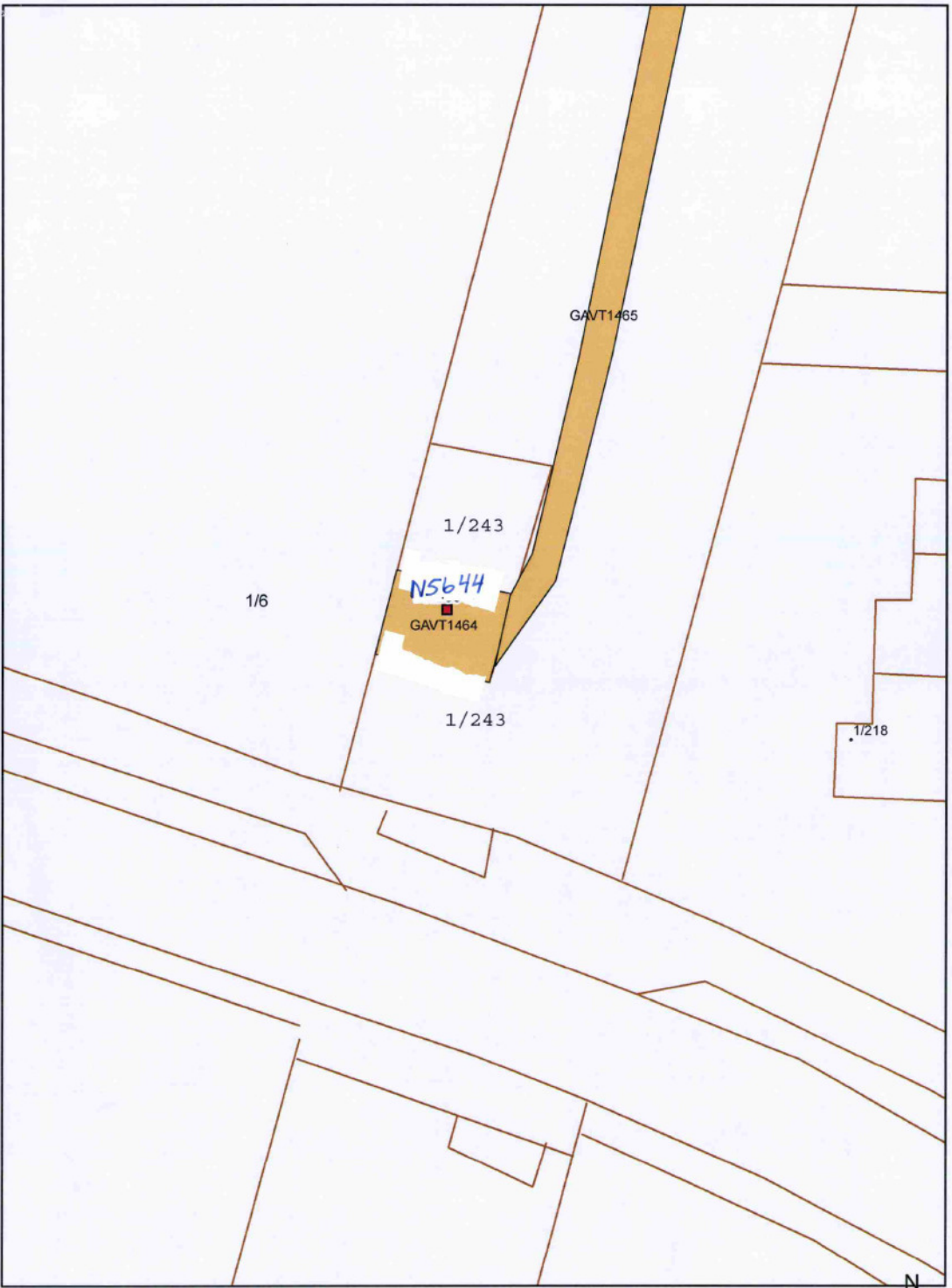
Roald Drangland
Prosjektingeniør

HALVARD KVERNE Jaasund AS
Grunneier

989347365

Personnummer/organisasjonsnummer

Kontonummer



Plottet av : roaldd
Plottet dato: 06.04.2011

Kart grunnnavtale GAVT1464

Målestokk
1:250
Arkstørrelse A4 stående



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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

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.

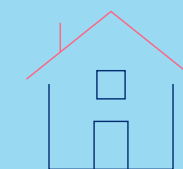
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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. AVTREKKSVENTILATORER 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 uterangementer 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:

Jåsundbakken 63, 4058 TANANGER. Gnr. 1, bnr. 544, i Sola kommune, oppdragsnr.: 1220260104
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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.

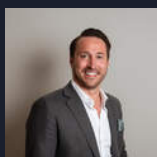
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



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