

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig med
høy standard og sjøutsikt
fra første rekke

PRETASKJERSVEIEN 90



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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

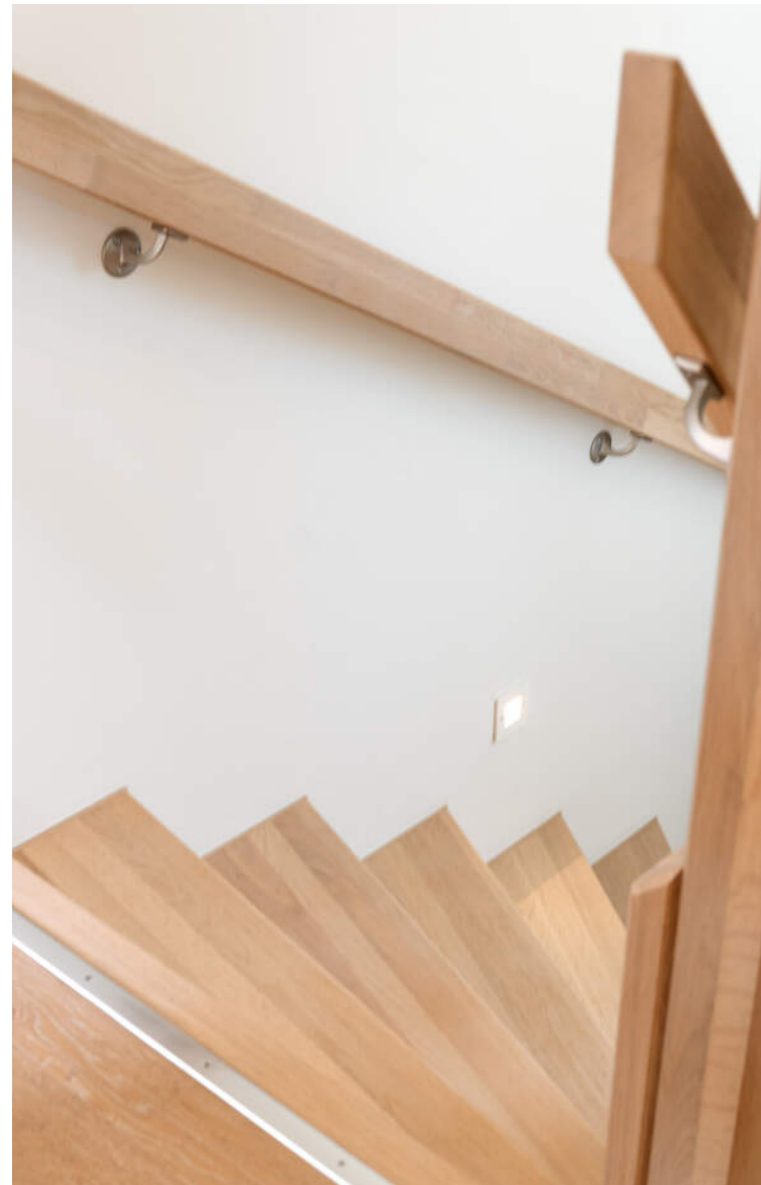
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

JÅSUND

En sjelden mulighet! Fantastisk og sjønær enebolig med godt innhold, flotte uteområder og takterrasse - Dobbel garasje



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Prestaskjersveien 90, 4058
TANANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 344, i Sola kommune

Prisantydning: 10.900.000,-

Omkostninger: 291.490,-

Totalpris: 11.191.490,-

Kommunale avgifter: 15.684,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2014

Rom/soverom: 5/4

BRA: 232 m²

BRA-i: 232 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Gode
parkeringsmuligheter i dobbel garasje og
pent steinbelagt gårdsrom med god
snuplass.

Tomt: 578 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	45	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
53	124		
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: Tananger

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

Prestaskjersveien 90 er enebolig med kjekk beliggenhet i et kombinert etablert og nybyggområde på Jåsund, med sjønær beliggenhet i fremste rekke. Dette er et område som er kjent for høy botrivsel.

Nyåpnet matbutikk en kort spasertur unna boligen. Kort veg til sjøen og et skaldyr- og fiskeutsalg ved Hafsfjord 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 Hafsfjord 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	5 min 🚶 0.4 km
✈ Stavanger Sola	16 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 🚗 13.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Jåsund	9 min 🚶
Kiwi Sunde PostNord	11 min 🚶 0.9 km

VARER/TJENESTER

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

SPORT

⚽ Mjughaug balløkke Ballspill	18 min 🚶 1.5 km
⚽ Skredbakka balløkke Ballspill	17 min 🚶 1.5 km
🏊 Tananger treningssenter	6 min 🚗
🏊 Impulz Tananger	7 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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.

Helt ny barneskole på Jåsund er planlagt bygget og

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

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

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



SKOLER

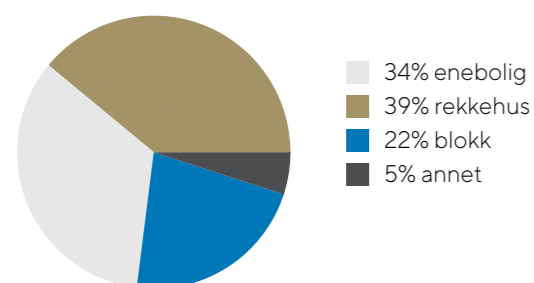
Haga skole (1-7 kl.) 385 elever, 18 klasser	7 min 🚗 3.2 km
Storevarden skole (1-7 kl.) 428 elever, 20 klasser	8 min 🚗 3.8 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 19 klasser	7 min 🚗 3.2 km
The International School of Stavanger 255 elever	11 min 🚗 5.1 km
Randaberg videregående skole 850 elever	15 min 🚗 8.2 km

BARNEHAGER

Jåsund barnehage (1-5 år) 143 barn	11 min 🚶 0.8 km
Skredbakka barnehage (1-5 år) 60 barn	15 min 🚶 1.3 km
Mjughaugskogen barnehage (1-5 år) 62 barn	18 min 🚶 1.4 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL PRETASKJERSVEIEN 90

Vi starter utendørs – boligen har pent opparbeidede uteområder.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og pent steinbelagt gårdsrom med god snuplass.

Tomtestørrelse

578 m²

Beskrivelse av tomt

Selveiertomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje, hage/gressplen og bolig.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:
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 saltak i trekonstruksjon.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Boligen har bedre standard enn byggeår tilsier.

Det er gitt 1 stk. TG 3 og 5 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Snøfanger

Vurdering av avvik:

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

Da takpannene er glatte, og takets vinkel er 20 grader, er det krav til snøfangere på taket fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler med TG 2, Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Andre utvendige forhold

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/bi-inngang > Overflater Gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv



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, 2 boder, vaskerom/bi-inngang, 3 soverom, medierom, garasje.

2. etasje:

Stue, bad, soverom, kjøkken.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 139 kvm

Total BRA: 139 kvm

2. etasje

BRA-i: 93 kvm

Total BRA: 93 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 44 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

Fantastisk sjønær enebolig med påkostet standard, svært god planløsning, godt innhold, sjøutsikt og funksjonelle løsninger. Her er det tydelig at det er lagt vekt på detaljer.

Eiendommen er pent opparbeidet med lettstelte uteområder, plen, takterrasse og gode solforhold. Perfekt for hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Dette er en bolig for deg som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet, familievennlige omgivelser og et hjem du kan trives i gjennom alle livets faser.

2. etasje:

- Romslig stue i en åpen løsning med flere soner og flott sjøutsikt. Stuen kan innredes med stor sofagruppe og tv-seksjon i en lun sofakrok, lounge møbler og spisebord. God takhøyde, kombinert med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, skaper en luftig romfølelse. I stuen er det vedovn som gir både varme og atmosfære på kjølige kvelder. Tidsriktig fargevalg på vegger, pen enstavs eikeparkett på gulv og listefri utførelse til himling er gjennomgående i store deler av boligen. Smarthusløsning med styring av lys og varme fra hvor som helst.

- Fra TV-stuen har man tilkomst til en romslig takterrasse på ca. 44 kvm som fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Her har man gode solforhold og fleksible møbleringsmuligheter. Med god plass til flere sittegrupper og grill, ligger alt til rette for å kunne nyte lange og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.

- Påkostet kjøkken fra HTH med hvite, slette fronter, benkeplate av stein og rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er naturlig tilbaketrukket fra stue og det er lagt vekt på smarte og praktiske detaljer som forenkler hverdagen. Blant annet støvsugerlist, spotter under overskapene, smart innredning, sjalusiskap og kjøkkenbenk som gir plass til flere sitteplasser. Fra kjøkken kan man enkelt underholde

middagsgjestene under matlagingen i den sosiale løsningen. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen. Dette inkluderer stekeovn, bred platetopp på 80 cm, dampovn, kjøleskap og fryseskap fra Miele, samt oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

- Lekker helfliset bad med 60x60 fliser på gulv, moderne innredning, romslig dusjnisje med dobbel dusjløsning, vegghengt toalett, dobbel servant, bredt speil med belysning og god lagringsplass i baderomsmøbel og ekstra vegghengte skap. Vannbåren varme i gulv, spotter i tak og godt med daglys fra vinduer.

- Hovedsoverommet er av ekstra størrelse med plass til dobbeltseng, samt øvrig møblelement. Her kan du nyte sjøutsikten fra sengekanten. Gode oppbevaringsmuligheter i eget walk-in closet med måltilpasset innredning fra HTH, skyvedører og god belysning.

- Gode lagringsmuligheter på loft.

1. etasje:

- Lys og innbydende entré med god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Fliser på gulv og spotter i tak. Samt vannbåren varme i gulv.

- Kino/medierom med filt i tak, lydhimling, lydvegg, lydspalte og lyddør som sørger for bedre lydkomfort og lydisolasjon. I tillegg har du plass til hjemmekontor. Et drømmerom for mange. Varmepumpen er defekt.

- Lekker helfliset bad med 60x60 fliser på gulv, moderne og stilren innredning. Videre har badet vegghengt toalett, romslig dusjhjørne, hel servant, vegghengt skap, speil med belysning og god lagringsplass i baderomsmøbel.

- Tre soverom av god størrelse med gjennomgående god standard. Det ene soverommet brukes i dag som treningsrom. - Godt med lagring i kott under trappen, med tilkomst fra gang.

- Praktisk innredet bod/vaskerom med fliser og vannbåren varme i gulv. God lagringsplass, vask, tilgang til tekniske skap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fra vaskerommet har du bi-inngang fra garasje.

Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom og dobbel garasje med isolert sportsbod. I garasjen har du god plass til oppbevaring av sykler, verktøy og sesongutstyr. I tillegg er det klargjort for montering av elbillader. En garasje de fleste vil sette pris på.

Annen teknisk informasjon:

- Boligen har vannbåren varme i alle gulv og balansert ventilasjon med varmegjennvinning. - Smarthusstyring av lys og varme. Alarmsensorer i dører, kino/mediarom og på alle soverom. 11

- 11 kablete brannvarslere

- 3 lags Nordan vinduer

- Påkostet solskjerming i alle vinduer.

- Utvendig elektrisk solskjerming av store stuevinduer.

- Ute kran på begge sider av huset.

- Sentralstøvsuger plassert i garasjen med uttak i 1. og 2. etasje med slanger i vegg, støvsugerlist på kjøkken, vaskerom og i gang.

Her er ingen ting overlatt til tilfeldighetene.



Oppvarming

Fjernvarme, Ved

Balansert ventilasjon

Energimerke

Lys grønn C

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Modernisering og påkostninger

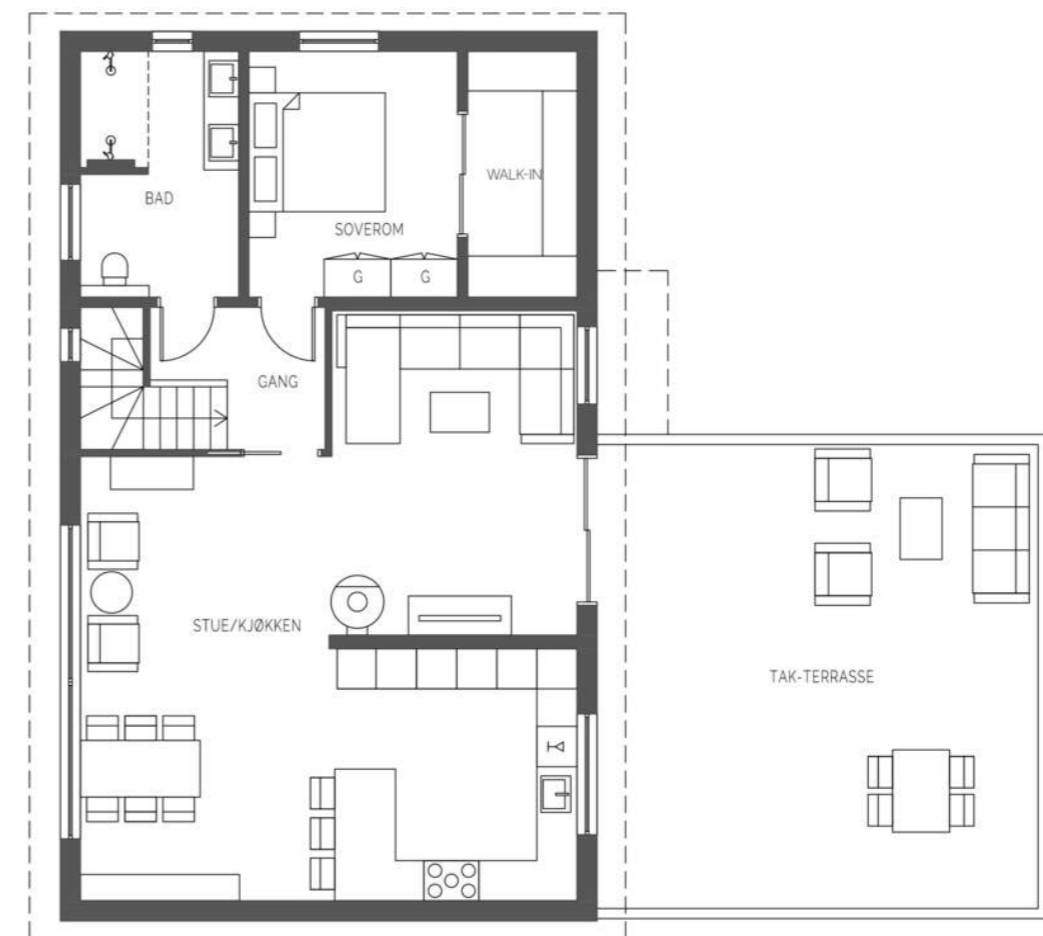
Terrasse-dekket i betong ble i 2017 meislet opp og lagt på nytt med ny membran og endring av retning på fallet.

Hvitevarer

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen. Dette inkluderer stekeovn, platetopp, dampovn, kjøleskap og frysenskap fra Miele, samt oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

PLANTEGNINGER

2.etg.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



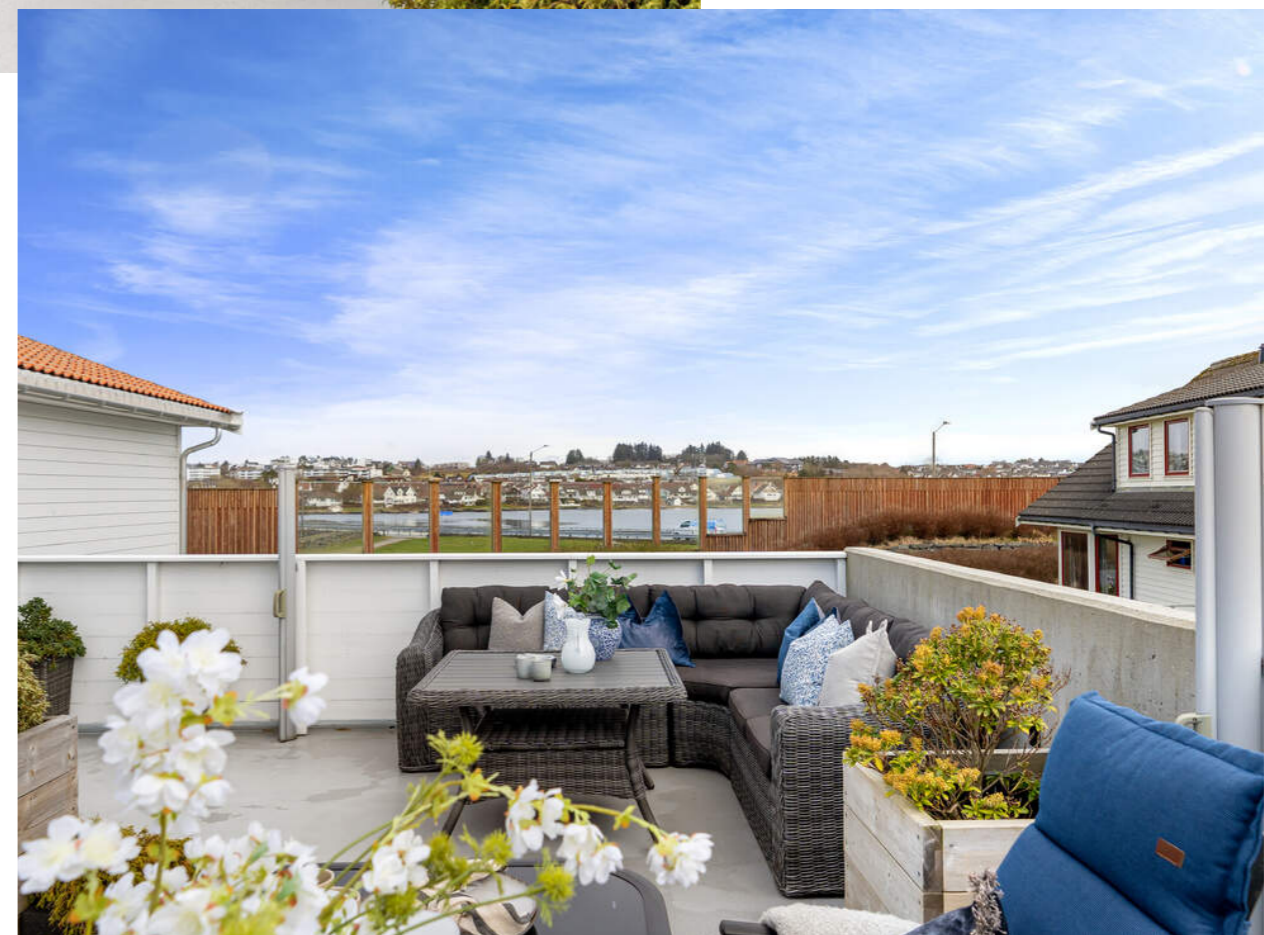
LUFTIG STUE MED
SJØUTSIKT OG FLERE
SONER





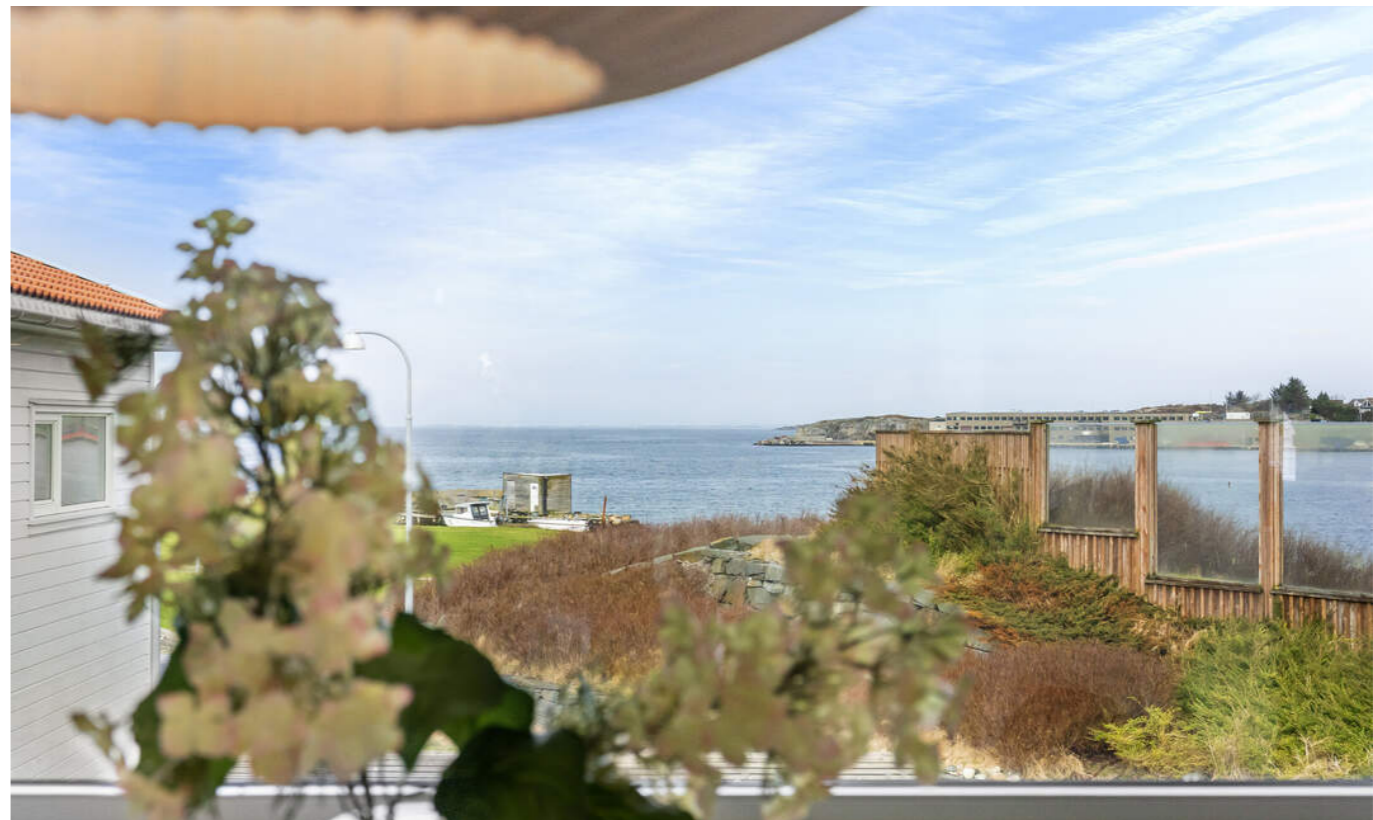
ROMSLIG TAKTERRASSE

Med god plass til flere sittegrupper og grill ligger alt til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.



IDYLLISKE OMGIVELSER











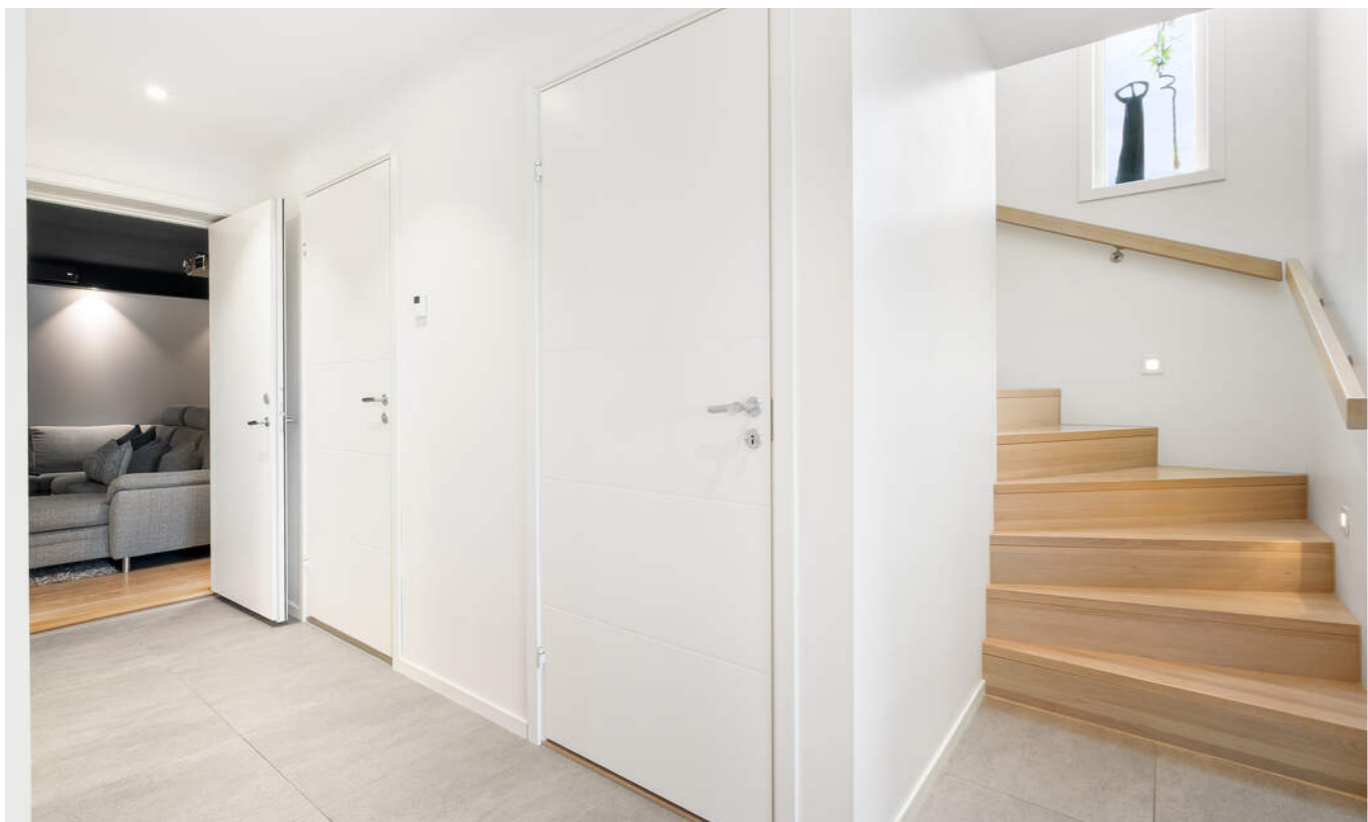
PLANTEGNINGER

1.etg.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.





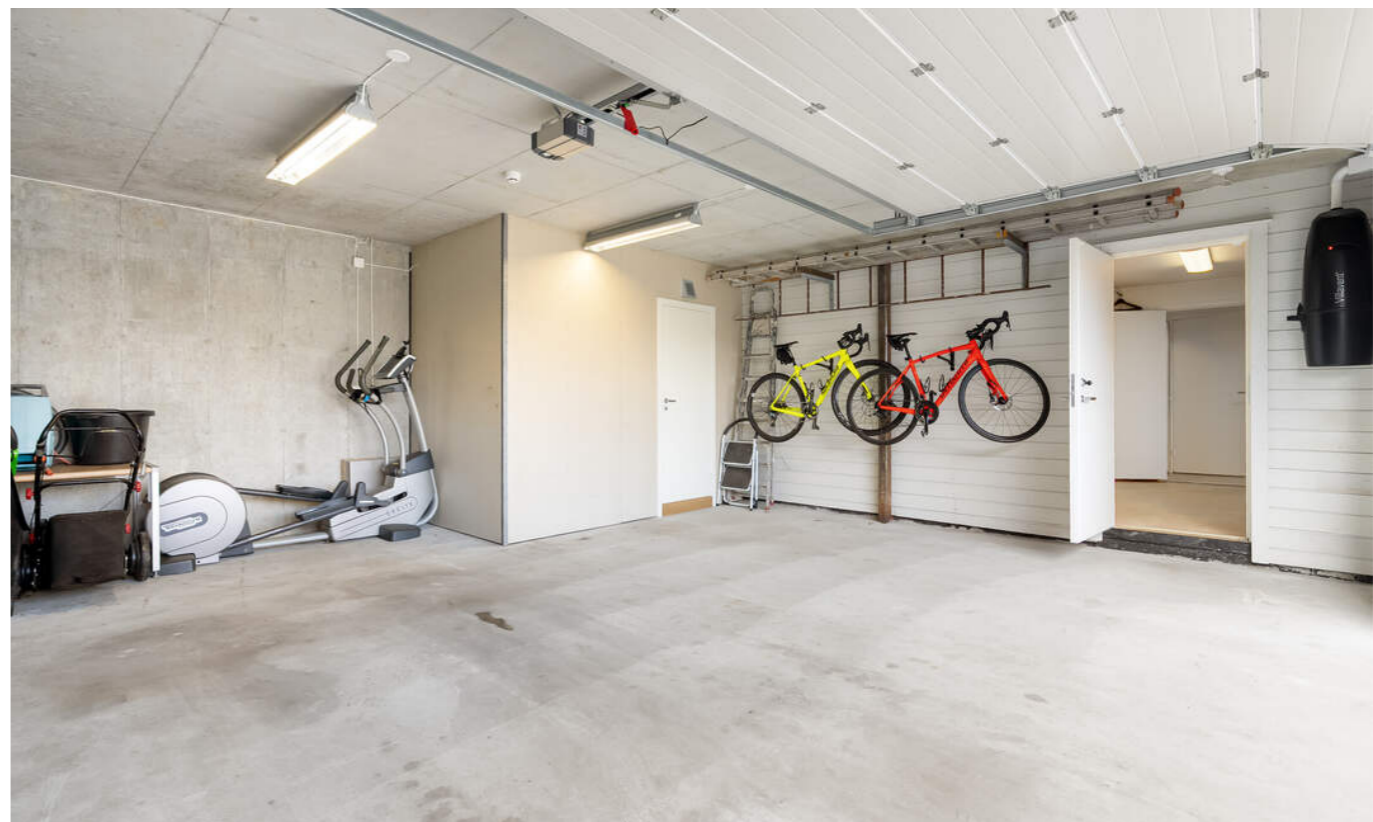


VANNBÅREN VARME I
GULV SOM GIR ØKT
KOMFORT I HVERDAGEN

TRE GODE SOVEROM

I 1.etg. har du tre soverom av god størrelse med gjennomgående god standard. Det ene soverommet brukes i dag som treningsrom.





DOBBEL GARASJE MED BI-INNGANG

Dobbel garasje m/sportsbod, hvor det kan oppbevares både sykler, verktøy og sesongutstyr. Klargjort for montering av elbillader.





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.457.891,- for 2025

Formuesverdi sekundær

9.831.564,- for 2025

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 salgoppgaven.

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

15.684,- for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i

avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

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 etc.

Diverse

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig og garasje, datert 10.06.2014.

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 på boligen 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:

1124/1/344:

24.12.2013 - Dokumentnr: 1120957 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjerdeplikt med vedlikeholdsansvar for de 3 parsellene på gnr. 1 bnr. 343, 344 og 342.
Det foreligger tegning i servitutt i salgoppgaven.

24.12.2013 - Dokumentnr: 1120957 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:1 Bnr:343
Med flere bestemmelser
Eier av gnr. 1 bnr. 343 gir veirett til gnr. 1 bnr. 344 og 342, over gnr. 1 bnr. 343 frem til gnr. 1 bnr. 344 og 342.
Det er delt vedlikeholds- og kostnadsansvar for den del av veien som de benytter.
Krav om 3 meter bredde og opparbeidet dekke av asfalt, belegningsstein eller annet godkjent av eier 343.

24.12.2013 - Dokumentnr: 1120957 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:1 Bnr:343
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gnr. 1 bnr. 344 og 342 har rett til å legge vann- og avløpsledninger fra sin eiendom over gnr. 1 bnr. 343 til rør i kommunalt anlegg og til å foreta all reparasjon og alt ettersyn på ledningen samme sted det blir påkrevd.
Eiendom gnr. 1 bnr. 343, 344 og 342 har solidarisk ansvar for den del av vann- og avløpsledninger som er felles fram til off. ledning.

24.12.2013 - Dokumentnr: 1120957 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:1 Bnr:342
Bestemmelse om tilgang for å drive vedlikehold av bygninger på tomtegrensen.
Eier av gnr. 1 bnr. 344 har adgang til gnr. 1 bnr. 342 for å drive vedlikehold av bygninger plassert i tomtegrense.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende boligbebyggelse.

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.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H130 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene.
Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøydepå bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene.

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

Boligen ligger innenfor hensynssone H210:
Innenfor rød støysone (H210) skal det ikke oppføres støvfølsom bebyggelse. Unntak kan vurderes i tråd med støybestemmelse 1.9.

Reguleringsplaner:

Id: 0393

Navn: Reguleringsplan for Jåsund
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02/05/2009 00:00:00

Id: 0527

Navn: Transportkorridor Vest
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03/17/2016 00:00:00

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter):

Id: 0614

Navn: TKV Hafrsfjord bru
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse:

Id: 202501

Navn: Jåsund Skole
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse:

Det er planlagt ny barneskole som skal ferdigstilles i våren 2028.

Bygging og bygggestøy i nærområde må påregnes.

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.

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

Kjerneinformasjon

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.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Om k. kjøper beskrivelse

10 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
272 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

273 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
291 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

11 173 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
11 191 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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 overtagedato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers 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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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.

Kjerneinformasjon

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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 egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Eirik Auran

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Kjerneinformasjon

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 121 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00).
Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 179 400,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
7.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Enebolig

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER SOLA kommune

gnr. 1, bnr. 344

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 20484-2818

Eiendomsverdi ref nr: GB5070

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

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@rogatakst.no

920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 2 av 25



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, annekse, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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.



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

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2014 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 saltak i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 3 våtrom, 4 soverom, medierom og flere boder samt garasje. 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 innkjørsel, garasje, hage/gressplen og bolig.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via strøm, peis og vannbåren varme.

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

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekingen er fra byggeår. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium, og er fra byggeår.

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

Boligens takform er saltak. Taket er byggt opp av taksperr og mønedrager. Konstruksjonen er isolert.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass. Vinduene er fra 2014. Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

Boligen har ytterdører av tre. Dørene har 3-lags glass. Dørene er fra 2014.

Det er en terrasse i 2. etasje, på 44m², over garasjen. Terrassen er bygget opp av betong. Det er et rekkverk rundt, med en høyde på minst 100 cm. Rekkverket er av tre og betong. Det er membran fra byggeår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens 1. etasje har forskjellige overflater:

1. etasje har fliser på gulvet på gangen og boden. Det er laminat på gulvene på soverommene. Medierommet har parkett. Det er malte plater på veggene og i taket. Medierommet har filt i taket og på kortveggene. Det er listefri utførelse mellom vegg og tak på gang og medierommet. Medierommet har filt i taket. Rommet er bygget opp med lydhimling, lydvegg, lydspalte og lyddør.

2. etasje har parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Takhøyden i 2. etasje er på 3,44 meter på det høyeste, på gang, stue og kjøkken. Her er det skråtak.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.

1. etasje har støpt plate på grunnen.

Boligen har en isolert stålpipe fra byggeår.

Det er en peis i stuen i 2. etasje.

Det er en tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Trappen har lukkede trinn. Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

Innvendig har boligen malte glatte dører, med spor. Det er luftespalte i dørene for økt ventilering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Badet har flis på veggene og malt gips i taket. Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

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

Vaskerom/bi-inngang 1. etasje:

Vaskerommet har malte plater på veggene og malt gips i taket. Vaskerommet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Vaskerommet har en innredning med benkeplate, overskap, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og fordelerskap. Sikringskapet er også plassert her. Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad 2. etasje:

Badet har flis på veggene og malt gips i taket. Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, 2 høyskap, vegghengt toalett og en dusjnise med dobbel dusj. Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 5 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør som vannrør. Rørøpplaget er fra byggeår. Fordelerskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje. Hovedstoppekranen er også plassert her.

Boligen har avløpsrør av plast. Rørøpplaget er fra byggeår.

Boligen har balansert ventilering med varmegjenvinning. Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom. Anlegget er plassert på loftet. Anlegget er rensert/hatt service i 2024.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg. Det er en vannmåler i fordelerskape,t som er plassert på vaskerommet.

Boligen har vannbåren varme i samtlige rom i 1. etasje. Fordelerskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje. Selve anlegget henter vannvarme fra sentral/fjernvarmeanlegg.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har drenerende masser og drenerør fra byggeår.

Boligen har stedstøpt plate av betong, med stripefundamenter, fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt boligen.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 6 av 25

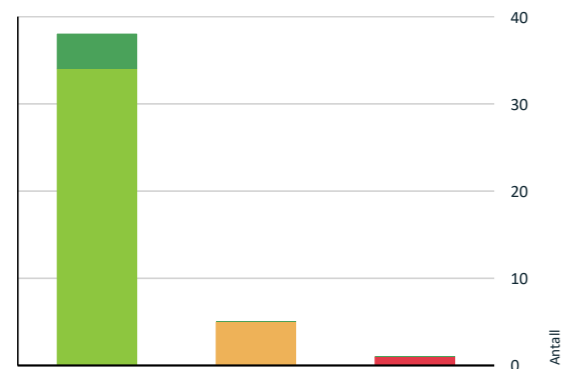
Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



■ Tiltak under kr 20 000
■ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
■ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
■ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
■ Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2 [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/bi-inngang > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2014

Standard
Boligen har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for noe vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som takteking. Taktekingen er fra byggeår. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium, og er fra byggeår.

TG 3 Snøfanger

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Da takpannene er glatte, og takets vinkel er 20 grader, er det krav til snøfangere på taket fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak. Taket er bygget opp av taksperre og mønedrager. Konstruksjonen er isolert. Det er lufting i takkonstruksjonen via utvendige spalter.

TG 1 Vinduer

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 7 av 25

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 8 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2014.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre. Dørene har 3-lags glass.
Dørene er fra 2014.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse i 2. etasje, på 44m², over garasjen.
Terrassen er bygget opp av betong.
Det er et rekkverk rundt, med en høyde på minst 100 cm. Rekkverket er av tre og betong.
Det er membran fra 2017.

1 TO 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe dryppmerker fra ventil i garasjen. Eier opplyser at det har dryppet noen ganger drypper over bi-inngangsdøren i garasjen. Dette er utbedret i 2026.
Det er enkelte åpne spødehull på garasjens fasade/betong, samt at det er noen riss på hjørnet av garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skillet mellom vegg og dekke i garasjen kan pusses, slik at det er tett. Samtidig kan også spødehull og riss pusses. Ved videre utvikling bør det gjøres nærmere undersøkelser.



INNSENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Boligens 1. etasje har forskjellige overflater:
1. etasje har fliser på gulvet på gangen og boden.
Det er laminat på gulvene på soverommene. Mediarommet har parkett.
Det er malte plater på veggene og i taket. Mediarommet har filt i taket og på kortveggene.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak på gang og mediarommet.

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 9 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Medierommet har filt i taket. Rommet er bygget opp med lydhimling, lydvegg, lydspalte og lyddør.

2. etasje har parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Takhøyden i 2. etasje er på 3,44 meter på det høyeste, på gang, stue og kjøkken. Her er det skråtak.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

1 TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en tretrapp mellom 1. og 2. etasje.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, med spor.
Det er luftespalte i dørene for økt ventilering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, og det er ikke gjort endringer siden ferdigstillelse.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre riss i flisefugene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 10 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

• Tiltak:

Flisefugene kan fjernes og monteres ved behov/ønske. Ved videre utvikling bør dette undersøkes nærmere.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme. Dørterskelen/membranoppbretten er 2-2,5 cm over flis. Lokalt i dusjsonen er det 1 cm fall mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en dupp i gulvet til høyre for baderomsmøbelet. Området her er 0,5-1 cm lavere enn området rundt. Ved vannøl/vannlekkasje, vil det ligge igjen vann her, som ikke ledes til sluk.

Badet har ikke 1:100-fall på hele gulvet, eller 1:50-fall 80 cm ut fra sluket.

Det er bom i den ene flisen bak sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.

Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et purussluk i dusjsonen.

Det er synlig membran klemt via klemringen.

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 11 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er tatt hull fra boden og inn mot dusjsonen.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår, og det er ikke gjort endringer siden ferdigstillelse.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte plater på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Dørterskelen er 2 cm over flis.

Gulvet er relativt flatt, men med svakt fall mot sluket.

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 12 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe lite fall på gulvet iht. krav fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har en innredning med overskap og benkeplate, utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og fordelerskap. Sikringsskapet er også plassert her.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er sjekket for fukt i veggkonstruksjonen ved fordelerskapet.

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 13 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, og det er ikke gjort endringer siden ferdigstillelse.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme. Dørterskelen/membranoppbretten er 2 cm over flis. Det er fall på gulvet mot hjelpesluket under baderomsmøbelet. Lokalt i dusjsonen er det 1 cm fall mot slukene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er stedvis mindre fall enn krav fra byggeår. Dette gjelder dusjone og deler av gulvet utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to purussluk i dusjsonen, samt et hjelpesluk under baderomsmøbelet. Det er synlig membran klemt i slukene via klemring.

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

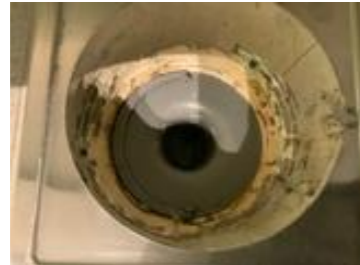
Side: 14 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghegt baderomsmøbel med dobbel vask, to overskap, vegghegt toalett og en dusjnise med dobbel dusj.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegg samt mot fliset vegg på bad.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjonen fra eventuelle skjulte feil/skader.

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 15 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje. Hovedstoppekranen er også plassert her.
Eier har hatt rørlegger som har sjekket anlegget, i 2026.



Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 16 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Rørproppet er fra byggeår.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilering med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på loftet.
Anlegget er renset/hatt service i 2024.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er en vannmåler i fordelerskape,t som er plassert på vaskerommet.



TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i samtlige rom i 1. etasje
Fordelerskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje.
Selve anlegget henter vannvarme fra sentral/fjernvarmeanlegg.



Kursoversikt

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 17 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



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.
Sikringskapet er plassert på vaskerommet i 1. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ja. Nytt hus i 2014.
Ja, i boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 18 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Drenering

Beskrivelse

Boligen har drenerende masser og drenerør fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har stedstøpt plate av betong, med stripefundamenter, fra byggeår.

Terrengforhold

Beskrivelse

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 19 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt 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

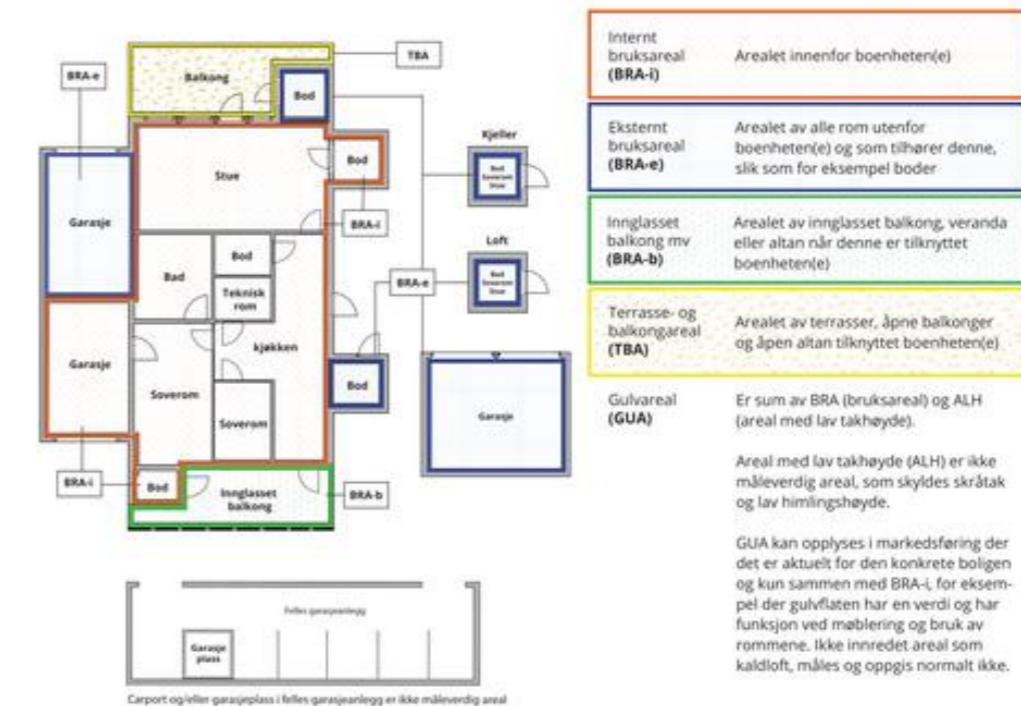
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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 bruksendring, 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.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 20 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	139			139	
2. etasje	93			93	44
SUM	232				44
SUM BRA	232				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad, bod, vaskerom/bi-inngang, soverom, medierom, garasje, soverom 2, bod 2, soverom 3		
2. etasje	Stue, bad, soverom, kjøkken		

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: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Ja Nei

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 21 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Eirik Auran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	1	344		0	578.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Prestaskjersveien 90

Hjemmelshaver
Auran Eirik

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via privat og offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sola kommune sin reguleringsplanID 0393, og er regulert til "Frittliggende småhusbebyggelse"

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, garasje, hage/gressplen og bolig.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger enkelte avtaler/bestemmelser på tomten, fra 2013. Disse gjelder bebyggelse, gjerde, vei og ledninger.

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
Egenerklæring	19.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 22 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 23 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 24 av 25

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER
Gnr 1 - Bnr 344
1124 SOLA

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag, og fasader ble besøkt fra bakkenivå.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20484-2818

Befaringsdato: 16.01.2026

Side: 25 av 25

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Prestaskjersveien 90, 4058 Tananger

15 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prestaskjersveien 90	Prestaskjersveien 90	

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?

Jeg var byggherre og flyttet inn i juni 2014.

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.

Helt siden den var ny i juni 2014.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Auran, Eirik

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Ved mye regn kan det av og til komme litt vann på veggen rundt 2 ventiler innerst i garasjen.

Det har også ved regnvær vært litt vann som har rent fra terrassen og ned i garasjen på begge sider av kleddingen ved garasjedøren. Dette har i hovedsak vært i hjørnet ved døren. Her er det nylig gjort utbedringer av fagfolk. Det er ikke observert noe vann i garasjen etter dette til tross for omfattende testing og spyling med hageslange og mye regn. Ny eier overtar ansvaret for dette og bes følge med på dette i årene som kommer.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Terrasse-dekket i betong ble meislet opp og lagt på nytt med ny membran og endring av retning på fallet. Reklamasjon hos entreprenør.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 MS Betong

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
 2026

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Side 2



Tommermann har demontert kledding og lister for å få oversikt, byttet en lekte med råteskade, og tak spesialist har lokalisert hull hvor vann kom inn og tettet dette med lim og fug i overganger ved beslag for å forhindre ny vanninntrengning. Remontert kledding.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Nordbohus Byggmester Sor-Vest AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Diverse små-arbeider i løpet av boperioden. Byttet defekte dimme moduler. Fått hjelp til å programmere smarthus funksjonene i huset til slik jeg ønsket å ha det.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Elektriker 1 Sandnes AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

Side 3



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Side 4



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
- Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
 09.02.2016 til 22.04.2016
 Stue 20
 Soverom 25
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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

Skriv opplysningene her:

Varmpumpen i mediarommet er defekt. Ny eier kan bytte den ved behov.

Det kan ses noen små riss i porselene i vasken på badet i 2. etasje.

Et lite lys blinker på alarm displayet. Får ikke skrudd det av. Uten betydning for bruken av alarmen.

Side 5

**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 77156497

Egenerklærings skjema

Name	Date
Eirik Auran	2026-04-15

Identification

 Eirik Auran

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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Eirik Auran

15/04-2026
17:41:20BankID OIDC
High

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 skulle de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spænesjui hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spænesjui eller allerede har spænesjui kan du la leden på fylling av ei vaskebøtte. nye spænesjui har et forbruk på kun 9 liter per minutt, to dusj i stedet for karbad. Sett påkling på tryppende vannledningsnett som varmtvannsbereiden har nok kapasitet. Kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skylles. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk kokk, kok. Ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilasjonen når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frosten i kjøleskapet. Kjøll - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og forhøy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølelister og kompressor på bakskåen. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktert og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmesikringer for oppvarming av vann og skal kobles til koldtvannet. kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i høi temperatur.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Unytt dagslys. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er nakne eller bare dekke oppvarmet.

Tiltak 8: Reduser innetemperaturen

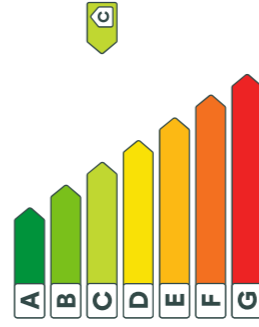
Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenking reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Memestaker er også varmeisolerende, jo flere glasser – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare i ødel av døgn. Monter teinngulstiler rundt trekkulde vinduer og dører (kan spekes ved bruk av myggspiralrøyk eller steamrøyk). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, del reduserer varmeopptak gjennom vinduene.



Energijattest



Adresse Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER	
Dato for energimåling 15.01.2026	Markenummer Energijattest-2026-247545
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300380246
Gjeldenummer 1	Bokstavsnummer 344
Selvsjonusnummer —	Bokstavsdelnummer R0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2014	Bygningstype Enebolig
Bokstavsdel 232,0 m²	Oppvarmet bokstavsdel 232,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmasse Tre
Oppvarming Fjernvarme, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet venter levert energi i normert klima er et nedskat for å vurdere en bygningens energilevetid. Det inkluderer også energilevetid for vannvarme, varmpumpe) vedt. dnt.

Beregnet venter levert energi i normert klima
111,54 kWh/m²

Pr. kWh/m² pr. år

Beregnet levert energi i lokalt klima
104,11 kWh/m²

Pr. kWh/m² pr. år

Totalt levert pr. år
29 864 kWh

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblelsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger. 3.000-5.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslys/mørke. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forlidsinnstilt tid. For snømølleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller til. Lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snømølleanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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 utendørs**Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snømølleanlegg**

Snømølleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk slik at snømølleanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøfeller i bakken, med temperatur- og luftfukler i luften. Snømølleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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. 6.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

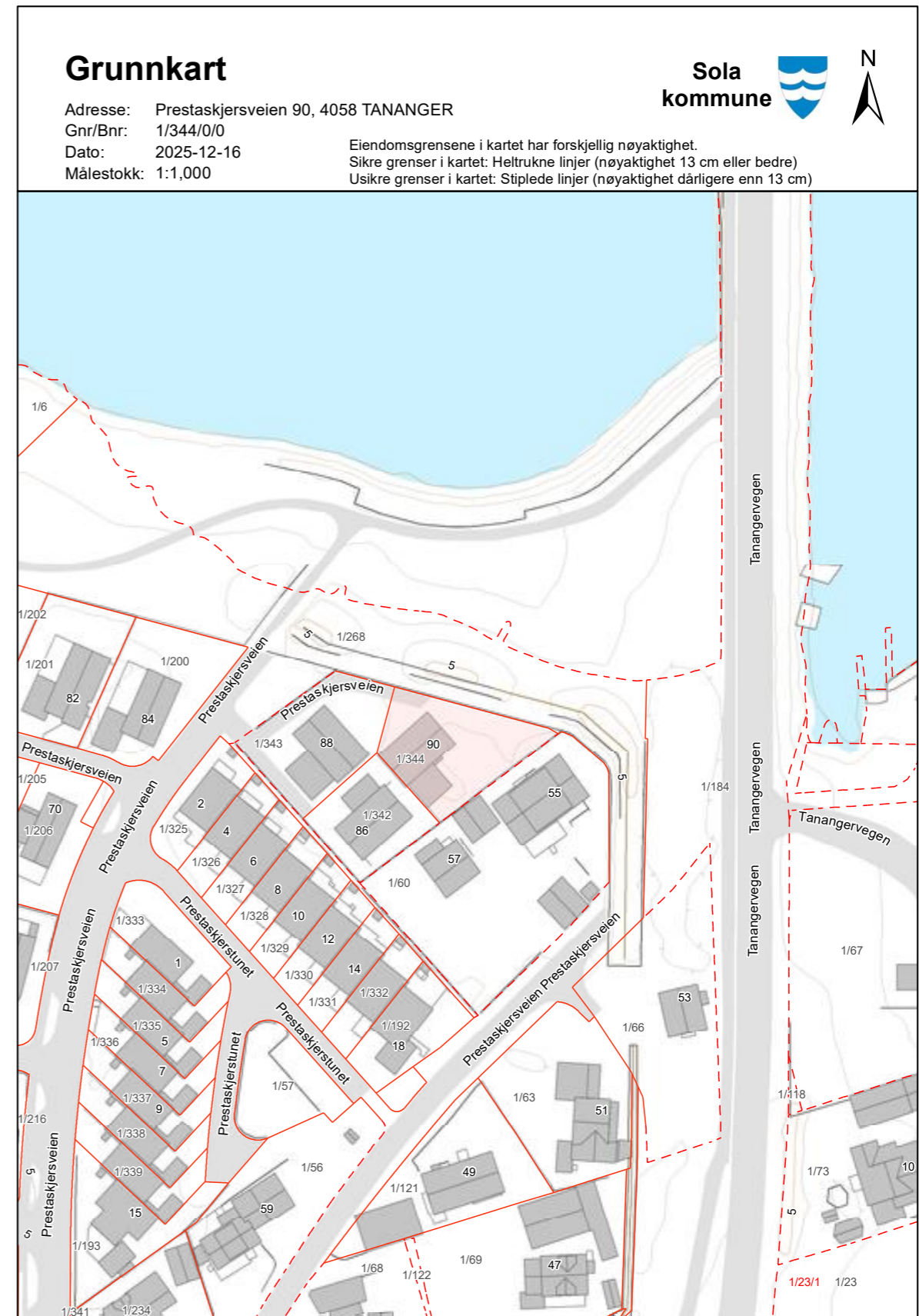
Det monteres urbryter (koblelsur) på motorvarmen slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

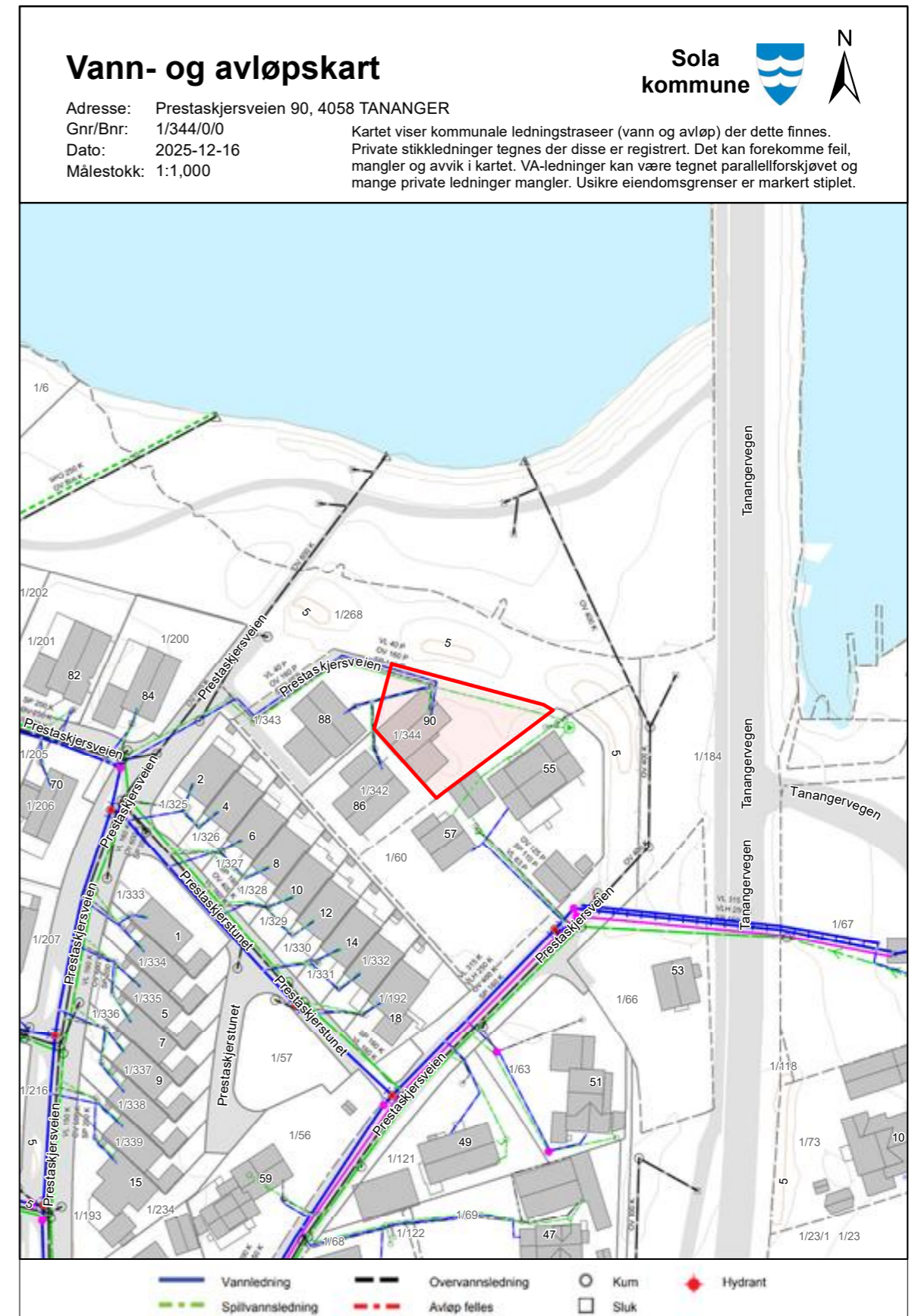
Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

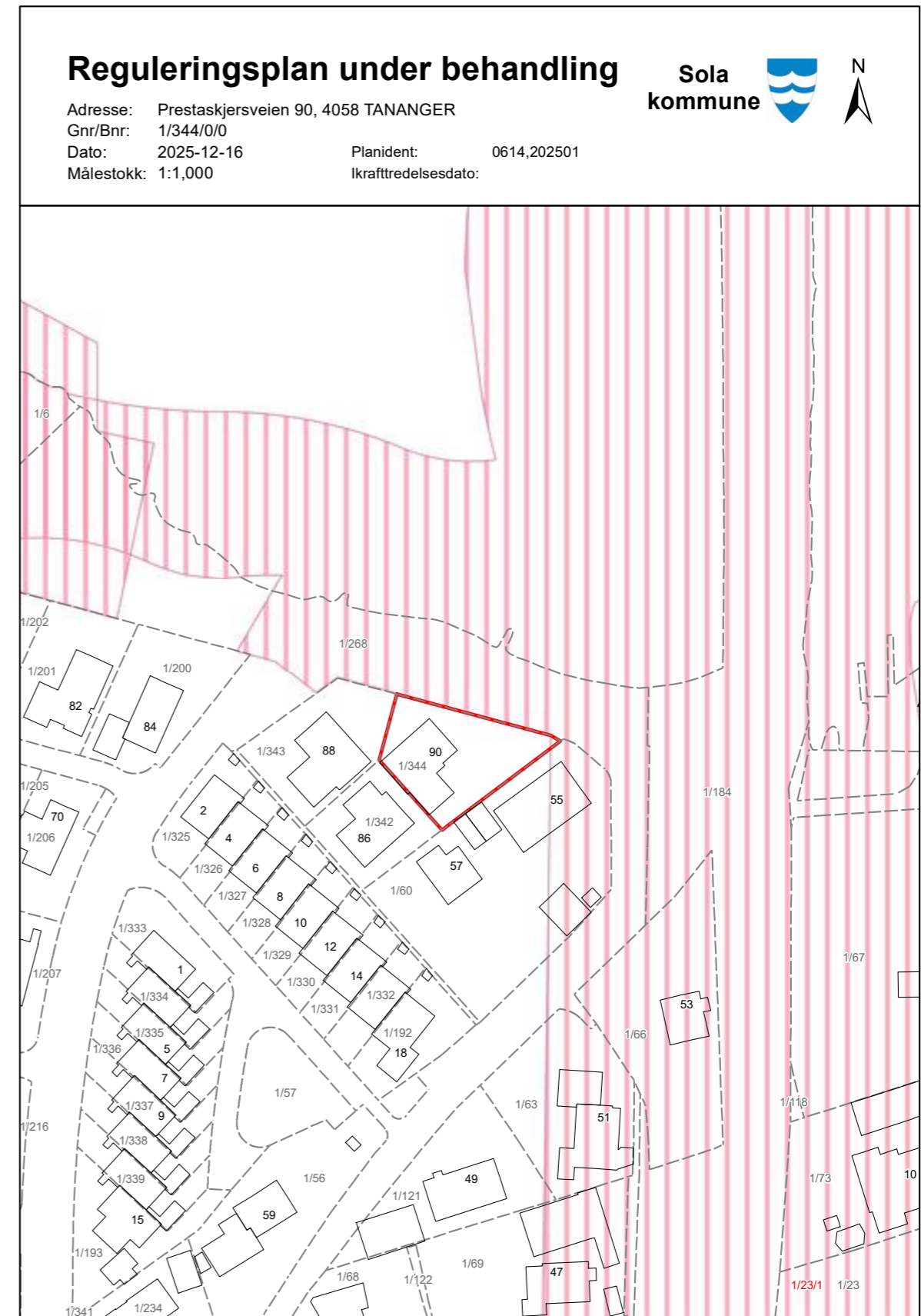
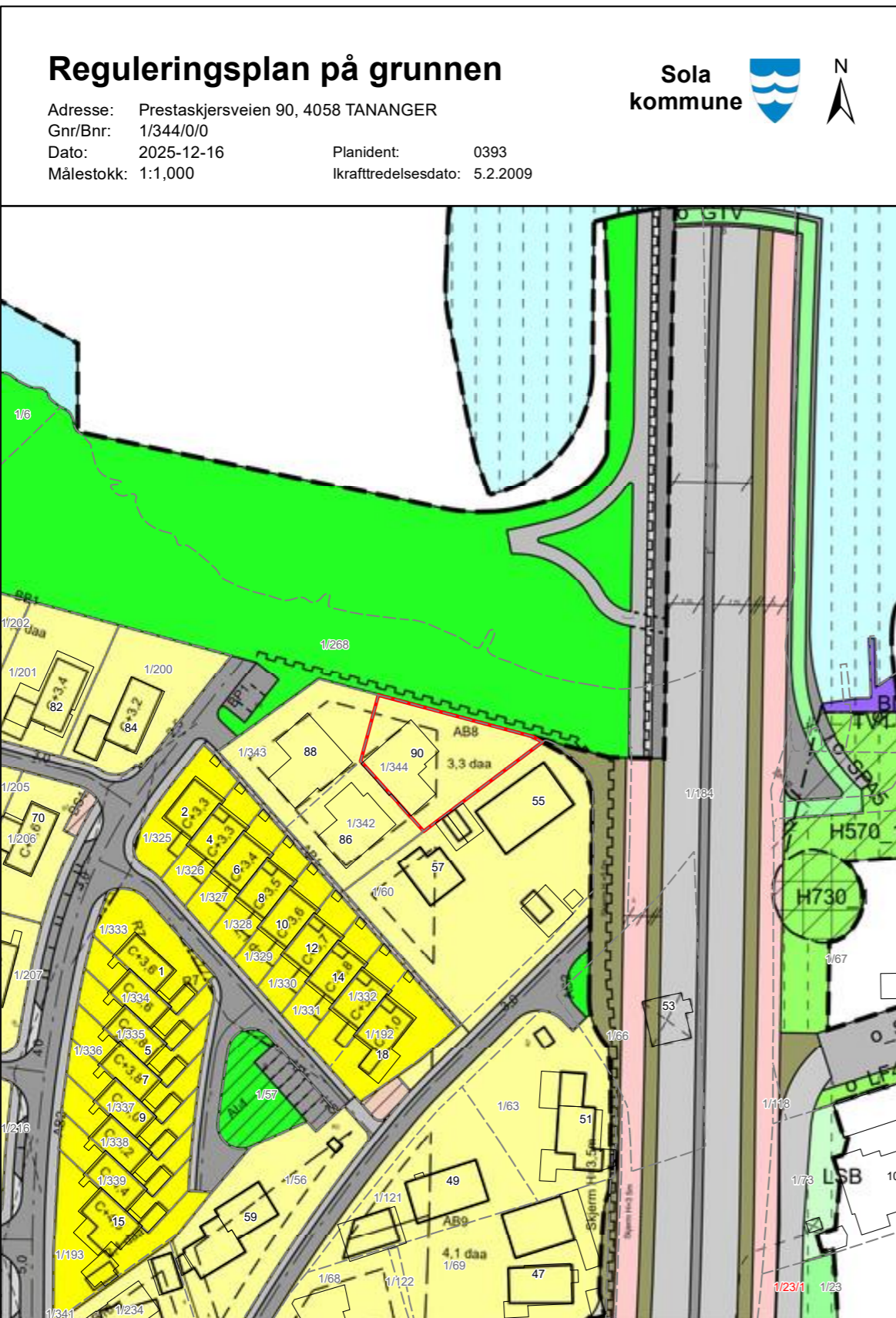
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslys/mørke. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forlidsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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







2 Tegnforklaring kommuneplan

Flater	Hensynssoner, juridiske linjer og punkter	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig	Symbol
KpFareSone				
KpSikringSone				
KpSystoSone				
KpInfrastrukturSone				
KpGjennomføringSone				
KpAngittHensynSone				
KpBåndleggingSone (Areal 1 og 2)				
KpDetaljeringSone (Videregjøring av reg.plan)				

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel	På bakken	Bro mv.	Tunnel	På bakken	Bro mv.
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrakk *)						
Jernbane						
Sporveg						
Traubane						
Kollektivtrasé						
Strafaleid						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Fotbudsgrønsø sje						
Fotbudsgrønsø						
Strandlinje sje						
Strandlinje vassdrag						
Midlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvanntrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



Sola kommune

1 Tegnforklaring kommuneplan

Formål	Ekisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fridlsbebyggelse		
Serietomformål		
Kjappasenter		
Foretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fridls- og turistformål		
Rasbefriking		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Utseppholdsareal		
Gav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (generelt)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Mob		
Hovednett for sykkel		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/trafikk		
3. Grønnstruktur		
Bil/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		



Sola kommune

Frømark		
Park		
Overvannslakk		
Kombinerete grønnstrukturformål		
4. Forsvar		
Forsvar		
Ulke typer militære formål		
Skyfellestevingområde		
Forlegingsleir		
Kombinerete militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift, utløst på grunnlag av ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, frilids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt frilidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vøm av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bebyggelse av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdseid		
Ankingsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Fartid		
Havnrområde i sjø		
Småbåthavn		
Flåke		
Alvaktur		
Drillevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerete formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 05.02.2009

Dato for sist endring: 01.11.2023

FROMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag

SPECIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

- Område for drift og anlegg av kommunalteknisk virksomhet
- Frisksone ved veg
- Bevaringsområder

FELLESOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL (plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)

- Bolig/forretning
- Midlertidig trafikkområde

§ 1 FELLESBESTEMMELSER**§ 1.1** Krav om rekkefølge i utbyggingen

- Før iverksettning av tiltak i henhold til reguleringsplan 0393 Jåsund skal det for etas arkeologiske granskinger av de berørte automatisk frede de kulturminnene id 112269, 112268, 112325, 65808 og 99912 i planområdet. Kulturminne id 112274 skal ikke undersøkes ytterligere. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.
- I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veganlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfeiter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.
- Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området før boliger tas i bruk.
- Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før boliger tas i bruk.
- Biveger, gang-/sykkelveger, bil- og sykkelparkering, friområder, fellesområder og lekeplasser skal være ferdig samtidig som tilhørende og tilgrensende bebyggelse tas i bruk. Lekeplassnormen gitt her (§1.8) skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen.
- Når boliger i et delfelt tas i bruk skal en ha adkomst til turveg langs sjøen via opparbeidet friområde.
- Byggsom er forutsatt fjernet skal fjernes når feltet bygget ligger i bygges ut. Bygg i

Side 2 av 19

Detaljregulering for Jåsund

PlanID 0393

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 05.02.2009

Dato for sist endring: 01.11.2023

Detaljregulering for Jåsund

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0393

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
01.11.2023	23/642	Endringen gjelder for felt DB3, DB4 og DB5. Det tillates bod eller hagestue på inntil 15 m ² BYA utenfor byggeinle. Det tillates maks et tiltak per tomt. Tiltaket er søknadspliktig.
05.11.2012	753/12	Mindre justeringer av kotehøyder på bygninger. Justering av g/s-veger og garasjeinnkjørsler. Endringene er i hovedsak av byggeteknisk art.
28.04.2010	47/10	HC parkering i AP1 flyttes, endring av §2.4.1 i bestemmelsene.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning. Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger

LANDBRUKSOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 2)

- Område for jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Annen veggtrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg

Side 1 av 19

Detaljregulering for Jåsund

PlanID 0393

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 05.02.2009
Dato for sist endring: 01.11.2023

G	Boliger med tilhørende anlegg	8,1	20-25	3.500	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
H	Boliger med tilhørende anlegg	6,4	24-29	3.200	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I1	Boliger med tilhørende anlegg	4,2	6-12	2.400	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I2	Boliger med tilhørende anlegg	4,9	12-16	2.400	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I3	Boliger med tilhørende anlegg	26,3	95-100	15.000	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I4	Boliger med tilhørende anlegg	5,9	25-30	4.500	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
K1-K5	Boliger med tilhørende anlegg	49,3	155-175	25.000	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
L1	Område for offentlige bygninger	33,0				Skole
L2	Område for offentlige bygninger	8,0				Barnehage
M	Boliger med tilhørende anlegg	17,9	80-90	10.000	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk

Ved utarbeidelse av framtidige bebyggelsesplaner skal det påses at boligtretten blir 3,5 boliger per daa når planområdet er ferdig utbygd.

§ 1.4 Søknad om byggetillatelse

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreilige situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling, beplantning, inngjerding, lewegger, innglassing, bod m.v., og tiltak som er søknadspiktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal utarbeides fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse. Planlagte boliger skal prosjekteres for værhardt klima. Det skal gjøres rede for løsninger og materialers holdbarhet overfor kraftig vind og slagregn. 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.

§ 1.5 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan, angitt med regulert omriss av planlagt bebyggelse, eller innenfor angitte byggegrenser. Månehøyde og gesmshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan med kote C+. Høyden kan justeres med imtll +/- 0,3 meter ved søknad om byggetillatelse. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområder/ felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

For angitte byggeområder kan deler av bygningenes fasade overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse. Plassering av planlagt bebyggelse kan justeres med imtll 0,5 meter.

Side 4 av 19

Detaljregulering for Jåsund

PlanID 0393

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 05.02.2009
Dato for sist endring: 01.11.2023

friområder skal rives når friområdet opparbeides. Bygg på eiendom 1/42 rives senest når felt K eller M bygges ut. Bygg på eiendommene 1/64 og 1/61 rives ved opparbeidelse av turveg og friområde langs sjøen.

- Nødvendige trafikkikkerhetstiltak skal være etablert i hvert enkelt delfelt før boliger tas i bruk.
- Det kan ikke bygges mer enn 150 boliger innenfor planområdet, før det er etablert tofelts busstråse mellom utbyggingsområdene Myklebust og Jåsund
- Det kan ikke bygges mer enn totalt 500 boliger innenfor planområdet før det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantergrupper og akseptabel trafikkikkerhet på og ved RV 509 Tanangervegen.
- Før utbygging starter, og i hele byggeperioden, skal det være åpen, offentlig gangforbindelse langs strandsonen gjennom hele planområdet.

§ 1.2 Krav til detalplaner

Grøntplaner

Det skal utarbeides overordnet grønntplan for hele planområdet som viser opparbeidelse av friområder og grønntanlegg, og plan for skjøtsel av disse. Grøntplanen skal utarbeides av fagkyndige, og skal være i egnet målestokk. Det skal legges opp til beplantning med egnete trær og vegetasjon med veksling i farger og bladverk for å bidra til å skape identitet, mangfold og orientering i området. Grøntplan skal godkjennes av Sola kommune.

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.

§ 1.3 Krav om bebyggelsesplan

Før utbygging tillates i feltene C, EB5, F1-F2, G, H, I1-4, K1-K5, L1-2 og M skal det utarbeides bebyggelsesplan for hvert enkelt felt. I bebyggelsesplanene skal byggegrenser, adkomstveier, parkeringsløsninger, grøntanlegg m.m. reguleres. Bebyggelsesplanene skal også dokumentere bygningsvolumer, utsiktsforhold og sol-/skyggeforhold. Endring av tomtegrenser, mindre justeringer av regulerte bygningsvolumer m.m. etter at bebyggelsesplan er godkjent kan skje som mindre vesentlig reguleringsendring iht. pbl § 28-1. For de enkelte feltene gjelder for de påfølgende bebyggelsesplanene:

Felt	Regulerings-formål	Areal (daa)	Antall boliger	BRA (m ²)	Antall egn.	Type bebyggelse
C	Boliger med tilhørende anlegg	8,3	14-20	3.000	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
EB5	Boliger med tilhørende anlegg	6,7	16-20	3.000	2	Eneboliger, rekkehus
F1	Boliger med tilhørende anlegg	3,1	12-15	2.000	3	Rekkehus, lavblokk
F2	Bolig foretning	4,0	16-20	3.000	3	Lavblokk/foretning

Side 3 av 19

Detaljregulering for Jåsund

PlanID 0393

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 05.02.2009
Dato for sist endring: 01.11.2023

G	Boliger med tilhørende anlegg	8,1	20-25	3.500	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
H	Boliger med tilhørende anlegg	6,4	24-29	3.200	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I1	Boliger med tilhørende anlegg	4,2	6-12	2.400	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I2	Boliger med tilhørende anlegg	4,9	12-16	2.400	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I3	Boliger med tilhørende anlegg	26,3	95-100	15.000	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I4	Boliger med tilhørende anlegg	5,9	25-30	4.500	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
K1-K5	Boliger med tilhørende anlegg	49,3	155-175	25.000	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
L1	Område for offentlige bygninger	33,0				Skole
L2	Område for offentlige bygninger	8,0				Barnehage
M	Boliger med tilhørende anlegg	17,9	80-90	10.000	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk

Ved utarbeidelse av framtidige bebyggelsesplaner skal det påses at boligtretten blir 3,5 boliger per daa når planområdet er ferdig utbygd.

§ 1.4 Søknad om byggetillatelse

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreilige situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling, beplantning, inngjerding, lewegger, innglassing, bod m.v., og tiltak som er søknadspiktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal utarbeides fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse. Planlagte boliger skal prosjekteres for værhardt klima. Det skal gjøres rede for løsninger og materialers holdbarhet overfor kraftig vind og slagregn. 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.

§ 1.5 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan, angitt med regulert omriss av planlagt bebyggelse, eller innenfor angitte byggegrenser. Månehøyde og gesmshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan med kote C+. Høyden kan justeres med imtll +/- 0,3 meter ved søknad om byggetillatelse. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområder/ felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

For angitte byggeområder kan deler av bygningenes fasade overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse. Plassering av planlagt bebyggelse kan justeres med imtll 0,5 meter.

Side 4 av 19

Detaljregulering for Jåsund

PlanID 0393

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 05.02.2009
Dato for sist endring: 01.11.2023

G	Boliger med tilhørende anlegg	8,1	20-25	3.500	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
H	Boliger med tilhørende anlegg	6,4	24-29	3.200	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I1	Boliger med tilhørende anlegg	4,2	6-12	2.400	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I2	Boliger med tilhørende anlegg	4,9	12-16	2.400	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I3	Boliger med tilhørende anlegg	26,3	95-100	15.000	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I4	Boliger med tilhørende anlegg	5,9	25-30	4.500	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
K1-K5	Boliger med tilhørende anlegg	49,3	155-175	25.000	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
L1	Område for offentlige bygninger	33,0				Skole
L2	Område for offentlige bygninger	8,0				Barnehage
M	Boliger med tilhørende anlegg	17,9	80-90	10.000	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk

Ved utarbeidelse av framtidige bebyggelsesplaner skal det påses at boligtretten blir 3,5 boliger per daa når planområdet er ferdig utbygd.

§ 1.4 Søknad om byggetillatelse

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreilige situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling, beplantning, inngjerding, lewegger, innglassing, bod m.v., og tiltak som er søknadspiktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal utarbeides fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse. Planlagte boliger skal prosjekteres for værhardt klima. Det skal gjøres rede for løsninger og materialers holdbarhet overfor kraftig vind og slagregn. 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.

§ 1.5 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan, angitt med regulert omriss av planlagt bebyggelse, eller innenfor angitte byggegrenser. Månehøyde og gesmshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan med kote C+. Høyden kan justeres med imtll +/- 0,3 meter ved søknad om byggetillatelse. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområder/ felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

For angitte byggeområder kan deler av bygningenes fasade overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse. Plassering av planlagt bebyggelse kan justeres med imtll 0,5 meter.

Side 4 av 19

Detaljregulering for Jåsund

PlanID 0393

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 05.02.2009
Dato for sist endring: 01.11.2023

G	Boliger med tilhørende anlegg	8,1	20-25	3.500	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
H	Boliger med tilhørende anlegg	6,4	24-29	3.200	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I1	Boliger med tilhørende anlegg	4,2	6-12	2.400	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I2	Boliger med tilhørende anlegg	4,9	12-16	2.400	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I3	Boliger med tilhørende anlegg	26,3	95-100	15.000	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I4	Boliger med tilhørende anlegg	5,9	25-30	4.500	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
K1-K5	Boliger med tilhørende anlegg	49,3	155-175	25.000	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
L1	Område for offentlige bygninger	33,0				Skole
L2	Område for offentlige bygninger	8,0				Barnehage
M	Boliger med tilhørende anlegg	17,9	80-90	10.000	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk

Ved utarbeidelse av framtidige bebyggelsesplaner skal det påses at boligtretten blir 3,5 boliger per daa når planområdet er ferdig utbygd.

§ 1.4 Søknad om byggetillatelse

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreilige situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling, beplantning, inngjerding, lewegger, innglassing, bod m.v., og tiltak som er søknadspiktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal utarbeides fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse. Planlagte boliger skal prosjekteres for værhardt klima. Det skal gjøres rede for løsninger og materialers holdbarhet overfor kraftig vind og slagregn. 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.

§ 1.5 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan, angitt med regulert omriss av planlagt bebyggelse, eller innenfor angitte byggegrenser. Månehøyde og gesmshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan med kote C+. Høyden kan justeres med imtll +/- 0,3 meter ved søknad om byggetillatelse. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområder/ felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

For angitte byggeområder kan deler av bygningenes fasade overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse. Plassering av planlagt bebyggelse kan justeres med imtll 0,5 meter.

Side 4 av 19

Detaljregulering for Jåsund

PlanID 0393

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 05.02.2009
Dato for sist endring: 01.11.2023

G	Boliger med tilhørende anlegg	8,1	20-25	3.500	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
H	Boliger med tilhørende anlegg	6,4	24-29	3.200	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I1	Boliger med tilhørende anlegg	4,2	6-12	2.400	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I2	Boliger med tilhørende anlegg	4,9	12-16	2.400	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I3	Boliger med tilhørende anlegg	26,3	95-100	15.000	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I4	Boliger med tilhørende anlegg	5,9	25-30	4.500	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
K1-K5	Boliger med tilhørende anlegg	49,3	155-175	25.000	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
L1	Område for offentlige bygninger	33,0				Skole
L2	Område for offentlige bygninger	8,0				Barnehage
M	Boliger med tilhørende anlegg	17,9	80-90	10.000	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk

Ved utarbeidelse av framtidige bebyggelsesplaner skal det påses at boligtretten blir 3,5 boliger per daa når planområdet er ferdig utbygd.

§ 1.4 Søknad om byggetillatelse

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreilige situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling, beplantning, inngjerding, lewegger, innglassing, bod m.v., og tiltak som er søknadspiktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal utarbeides fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse. Planlagte boliger skal prosjekteres for værhardt klima. Det skal gjøres rede for løsninger og materialers holdbarhet overfor kraftig vind og slagregn. 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.

§ 1.5 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan, angitt med regulert omriss av planlagt bebyggelse, eller innenfor angitte byggegrenser. Månehøyde og gesmshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan med kote C+. Høyden kan justeres med imtll +/- 0,3 meter ved søknad om byggetillatelse. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområder/ felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

For angitte byggeområder kan deler av bygningenes fasade overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse. Plassering av planlagt bebyggelse kan justeres med imtll 0,5 meter.

Side 4 av 19

Detaljregulering for Jåsund

PlanID 0393

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 05.02.2009
Dato for sist endring: 01.11.2023

G	Boliger med tilhørende anlegg	8,1	20-25	3.500	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
H	Boliger med tilhørende anlegg	6,4	24-29	3.200	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I1	Boliger med tilhørende anlegg	4,2	6-12	2.400	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I2	Boliger med tilhørende anlegg	4,9	12-16	2.400	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I3	Boliger med tilhørende anlegg	26,3	95-100	15.000	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
I4	Boliger med tilhørende anlegg	5,9	25-30	4.500	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
K1-K5	Boliger med tilhørende anlegg	49,3	155-175	25.000	2	Eneboliger, rekkehus, lavblokk
L1	Område for offentlige bygninger	33,0				Skole
L2	Område for offentlige bygninger	8,0				Barnehage
M	Boliger med tilhørende anlegg	17,9	80-90	10.000	3	Eneboliger, rekkehus, lavblokk

Ved utarbeidelse av framtidige bebyggelsesplaner skal det påses at boligtretten blir 3,5 boliger per daa når planområdet er ferdig utbygd.

§ 1.4 Søknad om byggetillatelse

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreilige situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling, beplantning, inngjerding, lewegger, innglassing, bod m.v., og tiltak som er søknadspiktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal utarbeides fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse. Planlagte boliger skal prosjekteres for værhardt klima. Det skal gjøres rede for løsninger og materialers holdbarhet overfor kraftig vind og slagregn. 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.

§ 1.5 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan, angitt med regulert omriss av planlagt bebyggelse, eller innenfor angitte byggegrenser. Månehøyde og gesmshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av reguleringsplan/bebyggelsesplan med kote C+. Høyden kan justeres med imtll +/- 0,3 meter ved søknad om byggetillatelse. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområder/ felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

For angitte byggeområder kan deler av bygningenes fasade overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse. Plassering av planlagt bebyggelse kan justeres med imtll 0,5 meter.

Side 4 av 19

Detaljregulering for Jåsund

PlanID 0393

1124 Sola kommune

Vedtatt dato: 05.02.2009
Dato for sist endring: 01.11.2023

1124 Soia kommune	Vedtatt dato: 05.02.2009 Dato for sist endring: 01.11.2023
-------------------	---

Taket skal være saltak med møne i lengderetningen, med maksimal mønehøyde 6,8 meter og maksimal gesimshøyde 5,4 meter målt fra topp gulv i hovedetasje. Takflatene skal tekkes med rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Alternativt kan det nyttes sink eller svart papp. Vinduer i vegg mot nabotomt nærmere enn fire meter fra tilliggende bolig skal plasseres minimum 1,8 meter over gulv. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.4. BB4 Eneboliger

I BB4 kan det oppføres fem eneboliger i to etasjer, og inntil 875 m² samlet BRA inkludert garasjer. Hver av boligene kan ha BRA på inntil 175 m². Det kan sendes separate søknader om tiltak for boligene. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav tre med livsløpsstandard. Boligenes maksimale utvendige mål kan være 6,0 meter x 13,0 meter. På hovedplan kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Vegger i tomtegrenser og nødvendig del av tak skal utføres som EI 30 brannvegg. Taket på utvidelsen skal være flatt, eller pulttak med fall mot nord. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være saltak med møne i lengderetningen, med maksimal mønehøyde 6,6 meter og maksimal gesimshøyde 5,4 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Takflatene skal tekkes med rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Alternativt kan det nyttes sink eller svart papp. Vinduer i vegg mot nabotomt nærmere enn fire meter fra tilliggende bolig skal plasseres minimum 1,8 meter over gulv. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.5 DB1 og DB2 Eneboliger

I DB1 og DB2 kan det oppføres ti eneboliger i to etasjer, og inntil 1.800 m² samlet BRA inkludert garasje. I tillegg tillates sokkeletasje der terrenget tillater dette. Hver av boligene kan ha BRA på inntil 180 m². Det kan sendes separate søknader om tiltak for boligene. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav seks med livsløpsstandard. Boligenes maksimale utvendige mål kan være 7,5 meter x 8,0 meter. I første etasje kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen skal være flatt, eller pulttak med fall mot nordøst. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot sørvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Takflaten mot nordøst kan brytes med takopplett på inntil 35 prosent av fasadelengden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.6 DB3, DB4 og DB5 Eneboliger

I DB3, DB4 og DB5 kan det oppføres elleve eneboliger i to etasjer pluss sokkeletasje, og inntil 2.100 m² samlet BRA inkludert garasje. Hver av boligene kan ha BRA på inntil 190 m². Det kan sendes separate søknader om tiltak for boligene. Alle de tre boligene som ligger mot sørvest skal ha besøksstandard, hvorav to med livsløpsstandard. Boligenes maksimale mål kan være 7,5 meter x 8,0 meter. I sokkeletasje kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen skal være flatt, eller pulttak med fall mot nordøst. Taket på utvidelsen skal være flatt, eller

Side 8 av 19	Detaljregulering for Jåsund	PlanID 0393
--------------	-----------------------------	-------------

1124 Soia kommune	Vedtatt dato: 05.02.2009 Dato for sist endring: 01.11.2023
-------------------	---

I områder som reguleres som frittliggende småhusbebyggelse kan det oppføres eneboliger. Minimum 25 prosent av enebyggene skal ha bruksareal over 150 m². Hver bolig kan inneholde en boenhett.

§ 2.2.1 BB1 Eneboliger

I BB1 kan det oppføres tre eneboliger i to etasjer, og inntil 700 m² samlet BRA inkludert garasjer. Hver av boligene kan ha BRA på inntil 233 m². Det kan sendes separate søknader om tiltak for boligene. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav to med livsløpsstandard. Boligenes maksimale utvendige mål kan være 7,0 meter x 15,0 meter. På hovedplan kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Vegg på utbygg og nødvendig del av tak mot nabohus skal utføres som EI 30 brannvegg. Taket på utvidelse skal være flatt, eller pulttak med fall mot nord. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være saltak med møne i lengderetningen, med maksimal mønehøyde 6,8 meter og maksimal gesims høyde 5,4 meter målt fra topp gulv i hovedetasje. Takflatene skal tekkes med rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Alternativt kan det nyttes sink eller svart papp. Vinduer i vegg mot nabotomt nærmere enn fire meter fra tilliggende bolig skal plasseres minimum 1,8 meter over gulv. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum 1 skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.2 BB2 Eneboliger

I BB2 kan det oppføres fire eneboliger i to etasjer, og inntil 780 m² samlet BRA inkludert garasjer. Hver av boligene kan ha BRA på inntil 195 m². Det kan sendes separate søknader om tiltak for boligene. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav to med livsløpsstandard. Boligenes maksimale utvendige mål kan være 6,0 meter x 14,0 meter. På hovedplan kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Vegger i tomtegrenser og nødvendig del av tak skal utføres som EI 30 brannvegg. Taket på utvidelse skal være flatt, eller pulttak med fall mot nord. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være saltak med møne i lengderetningen, med maksimal mønehøyde 6,6 meter og maksimal gesimshøyde 5,4 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Takflatene skal tekkes med rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Alternativt kan det nyttes sink eller svart papp. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.3 BB3 Eneboliger

I BB3 kan det oppføres fem eneboliger i to etasjer, og inntil 875 m² samlet BRA inkludert garasjer. Hver av boligene kan ha BRA på inntil 175 m². Det kan sendes separate søknader om tiltak for boligene. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav tre med livsløpsstandard. Boligenes maksimale utvendige mål kan være 6,0 meter x 13,0 meter. På hovedplan kan bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Vegg på utbygg mot nabohus og nødvendig del av tak skal utføres som EI 30 brannvegg. Taket på utvidelse skal være flatt, eller pulttak med fall mot nord. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Side 7 av 19	Detaljregulering for Jåsund	PlanID 0393
--------------	-----------------------------	-------------

1124 Soia kommune	Vedtatt dato: 05.02.2009 Dato for sist endring: 01.11.2023
-------------------	---

meter og maksimal gesimshøyde 5,4 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Takflatene skal tekkes med rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Alternativt kan det nyttes sink eller svart papp. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

I DB7 kan det alternativt oppføres fire rekkehus i tillegg til eksisterende boliger.

Rekkeboligene skal ha fellesparkering under terreng. I slikt tilfelle skal det utarbeides bebyggelsesplan der forhold nevnt i § 1.3 skal framgå.

§ 2.2.9 EB4 Eneboliger (fortetting)

I EB4 kan det oppføres en ene bolig i to etasjer på hver av de regulerte tomtene slik det framkommer av reguleringsplanen. Maksimalt tillatte utnyttelse er 50 %BRA. Maksimalt tillatte BYA er 35 % inkludert garasje/carport.

Taket skal være saltak med møne i lengderetning, med maksimal mønehøyde 6,8 meter og maksimal gesimshøyde 5,4 meter målt fra topp gulv i hovedetasje. Takflatene skal tekkes med rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Alternativt kan det nyttes sink eller svart papp. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser. Takflaten mot nord kan brytes med takopplett på inntil 35 prosent av fasadelengden. Denne skal utføres som en del av taket, og kles med sink. Garasje/carport på maksimalt 30 m² tillates bygget utenfor byggegrensene, men minimum en meter fra nærmeste tilliggende vei.

§ 2.3 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE – AB1 - AB4, BB5 - BB9 OG DB6

I områder regulert som konsentrert småhusbebyggelse kan det oppføres rekkehus og vertikaldelte boliger. Hver bolig kan inneholde en boenhett.

§ 2.3.1 AB1 Rekkehus

I AB1 kan det oppføres ni rekkehus i to etasjer, og inntil 1.600 m² samlet BRA inkludert garasjer. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum fem med livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 7,5 meter målt fra senter-senter vegg. Gavlvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter. Husdybden kan være inntil 10,0 meter. På fasade mot nordøst og sørvest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelengden for hver bolig. Utvidelser skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse. På sørvestsiden kan hovedplanet av bygningskroppen utvides med garasje slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørvest. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot nordøst kan heves til 6,5 meter ved pulttak. 50 prosent av takflaten tillates nytt til takterrasse, forutsatt at takverk og adkomst holdes under maksimalt tillatte gesimshøyde. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser i forlengelse, der en parkeringsplass skal plasseres i garasje som vist på reguleringsplan. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på inntil 2,0 m² på boligenes nordøstside, samtidig med boligene.

Side 10 av 19	Detaljregulering for Jåsund	PlanID 0393
---------------	-----------------------------	-------------

1124 Soia kommune	Vedtatt dato: 05.02.2009 Dato for sist endring: 01.11.2023
-------------------	---

pulttak med fall mot nordøst. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot sørvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Takflaten mot nordøst kan brytes med takopplett på inntil 35 prosent av fasadelengden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen.

Det tillates bod eller hagestue på inntil 15m² BYA utenfor byggeinje. Det tillates maks et tiltak per tomt. Tiltaket er søknadspliktig.

Tiltaket må oppfylle følgende krav:

- Bod/hagestue må plasseres slik at uteoppholdsarealer oppfyller kvalitetskrav i kommuneplanen.
- Bod/hagestue skal ha arkitektonisk utforming lik boliger i feltet. Takvinkler og horisontale vindusbånd med tilsvarende detaljutforming skal videreføres.
- Bod/hagestue skal ha flatt tak eller pulttak med maks gesimshøyde på 3 meter.

I forbindelse med søknaden skal det sendes inn minimum følgende dokumentasjon:

- Situasjonskart som viser tiltakets plassering
- Snittegning som viser tiltakets gesimshøyde
- Fasadetegning som viser tiltakets materialvalg
- Målsatt sol-/skyggediagram som viser størelse på solbelagt uteoppholdsareal

§ 2.2.7 AB8, AB9 og AB10 Eneboliger (fortetting)
I AB8, AB9 og AB10 kan det oppføres en ene bolig i to etasjer på hver av tomtene vist med byggegrenser slik det framkommer av reguleringsplanen. Maksimalt tillatte utnyttelse er 50 %BRA. Maksimalt tillatte BYA er 35 prosent, inkludert garasje/carport.

Taket skal være saltak med møne i lengderetningen, og med maksimal mønehøyde 6,8 meter og maksimal gesimshøyde 5,4 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Takflatene skal tekkes med rød tegl eller glatte teglfargete sementtakstein. Alternativt kan det nyttes sink eller svart papp. Takflaten kan brytes med takopplett på inntil 35 prosent av fasadelengden. Denne skal utføres som en del av taket og kles med sink. AB9 og AB10 kan alternativt bebygges med rekkehus og/eller lavblokker i inntil to etasjer. I slike tilfeller skal det utarbeides bebyggelsesplan der forhold nevnt i § 1.3 skal framgå. Hver bolig skal da ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen.

§ 2.2.8 DB7 og DB8 Eneboliger (fortetting)

I DB7 og DB8 kan det oppføres 1 ene bolig i to etasjer på hver av de regulerte tomtene slik det framkommer av reguleringsplanen. Det tillates bygget kjeller uten rom for varig opphold. Maksimalt tillatte utnyttelse er 50 %BRA. Maksimalt tillatte BYA er 35 %, inkludert garasje/carport.

Taket skal være saltak med møne i lengderetningen, og med maksimal mønehøyde 6,6

Side 9 av 19	Detaljregulering for Jåsund	PlanID 0393
--------------	-----------------------------	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 05.02.2009 Dato for sist endring: 01.11.2023
-------------------	---

§ 2.3.2 AB2 Rekkehus

I AB2 kan det oppføres åtte rekkehus i to etasjer, og inntil 1.350 m² samlet BRA. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum fem skal ha livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 6,3 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 11,0 meter. Gavvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av bygg med inntil 0,25 meter. På fasade mot nordvest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelenngen for hver bolig. Utvidelser skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot nordvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres i carport som vist på reguleringsplan. Sportsbod skal plasseres i carport. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på inntil 3,0 m² og med høyde inntil 2,4 meter i hage på boligens nordvestside, samtidig med boligene.

§ 2.3.3 AB3 og AB4 Rekkehus

I AB3 og AB4 kan det oppføres mellom syv og elleve rekkehus i to etasjer, og inntil 1.050 m² samlet BRA. Det tillates bygget kjeller uten rom for varig opphold. Fasadebredden skal være 6,0 meter senter-senter vegg eller 4,0 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 11,0 meter. Gavvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 0,25 meter. På fasade mot nordvest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelenngen for hver bolig og skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Høyeste gesims kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, med maksimal gesims 6,5 meter.

Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Sportsbod skal plasseres slik det framgår av reguleringsplanen, og skal settes opp samtidig med boligene. Det skal etableres parkeringsplasser for boligene AB3 og AB4 på AP2 og AP3.

§ 2.3.4 BB5 Rekkehus

I BB5 kan det oppføres ti rekkehus i to etasjer, og inntil 1.700 m² samlet BRA. Det tillates bygget kjeller uten rom for varig opphold. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum seks med livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 6,3 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 12,0 meter. Gavvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 0,25 meter. I tillegg tillates det at den sørligste boligen utvides på første plan med tilbygg på 2 x 6 meter. På vestsiden skal fasaden trappes inn 1,7 meter mot nordvest.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot øst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9

Side 11 av 19	Detaljregulering for Jåsund	PlanID 0393
---------------	-----------------------------	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 05.02.2009 Dato for sist endring: 01.11.2023
-------------------	---

meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot vest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, hvorav den ene skal plasseres i carport. Tak på carport skal ha fall mot tilliggende vei. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på inntil 2,0 m² i hage på boligens vestside, samtidig med boligene.

§ 2.3.5 BB6 Rekkehus

I BB6 kan det oppføres syv rekkehus i to etasjer, og inntil 1.050 m² samlet BRA. Boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum fire med livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 7,5 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 8,5 meter. Gavvegger tillates for teknisk tilpasning å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med 0,25 meter. På nordvestsiden kan hovedplanet av bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen kan nytes som terrasse. På fasade mot nordvest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelenngen for hver bolig og skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot nordvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med sort papp, kobber eller sink. Sportsbod skal plasseres slik det framgår av reguleringsplanen. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser i forlengelse, der en parkeringsplass skal plasseres innenfor utvidelsen av bygningskroppen. Tak på carport skal ha fall mot tilliggende vei.

§ 2.3.6 BB7 Rekkehus

I BB7 kan det oppføres ti rekkehus i to etasjer, og inntil 1.550 m² samlet BRA inkludert garasje. Det tillates bygget kjeller uten rom for varig opphold. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum seks med livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 6,3 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 10 meter. Gavvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 0,25 meter. På fasade mot nordvest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelenngen for hver bolig og skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot nordvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, hvorav den ene skal plasseres i carport. Tak på carport skal ha fall mot tilliggende vei. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på inntil 2,0 m² i hage på boligens nordvestside, samtidig med boligene.

Side 12 av 19	Detaljregulering for Jåsund	PlanID 0393
---------------	-----------------------------	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 05.02. 2009 Dato for siste endring: 05.11.2012
-------------------	---

§ 2.3.7 BB8 Rekkehus

I BB8 kan det oppføres fem rekkehus i to etasjer, og inntil 750 m² samlet BRA. Alle boligene skal ha besøksstandard, hvorav minimum fire med livsløpsstandard. Fasadebredden skal være 7,5 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 8,5 meter. Gavvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 0,25 meter. På fasade mot nordvest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelenngen for hver bolig og skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse. På nordvestsiden kan hovedplanet av bygningskroppen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen kan nytes som terrasse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot nordvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Sportsbod skal plasseres slik det framgår av reguleringsplanen. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor utvidelsen av bygningskroppen.

§ 2.3.8 BB9 Rekkehus

I BB9 kan det oppføres mellom fem og åtte rekkehus i to etasjer, og inntil 750 m² samlet BRA. Det tillates bygget kjeller uten rom for varig opphold. Fasadebredden skal være 6,0 meter senter-senter vegg eller 4,0 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 11,0 meter. Gavvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 0,25 meter. På fasade mot nordvest tillates hvert hus en utvidelse på inntil 0,5 meter. Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelenngen for hver bolig og skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot nordvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Sportsbod skal plasseres slik det framgår av reguleringsplanen, og skal settes opp samtidig med boligene. Det skal etableres parkeringsplasser for boligene på BB9 på BP1.

§ 2.3.9 DB6 Rekkehus

I DB6 kan det oppføres 8 rekkehus i to etasjer pluss sokkeletasje, og inntil 1.570 m² samlet BRA inkludert garasjer. Fasadebredden skal være 6,3 meter senter-senter vegg. Husdybden kan være inntil 10 meter. På nordøstsiden kan sokkeletasjen utvides slik det framgår av regulert omriss av planlagt bebyggelse. Taket på utvidelsen kan nyttes som terrasse.

Gavvegger tillates for tekniske tilpasninger å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse med inntil 0,25 meter. På fasade mot nordøst og sørvest tillates hvert hus en

Side 13 av 19	Detaljregulering for Jåsund	PlanID 0393
---------------	-----------------------------	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 05.02.2009 Dato for siste endring: 05.11.2012
-------------------	--

utvidelse på inntil 0,5 meter.Utvidelsen begrenses til 40% av fasadelenngen for hver bolig og skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Gesims mot sørvest kan heves til 6,5 meter ved pulttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fasadebredden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, der en skal plasseres innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. I tillegg kan det settes opp redskapsbod på inntil 3,0 m² i hage på boligens sørvestside, samtidig med boligene.

§ 2.4 BLOKKBEBYGGELSE – AB5-AB7, EB1– EB3, DB9

I område regulert som blokkbebyggelse kan det oppføres blokkbebyggelse med leiligheter.

§ 2.4.1 AB5, AB6 og AB7 Blokkbebyggelse

I AB5, AB6 og AB7 kan det oppføres tre boligblokker innenfor regulerte byggesoner/byggesoner. Antall boliger kan samlet variere mellom 45 og 60 leiligheter. Det tillates totalt inntil 4.700 m² samlet BRA for AB5, AB6 og AB7, eksklusivt parkeringsarealer. Bebyggelsen tillates oppført i tre etasjer, pluss en inntrukket fjerde etasje, som maksimalt kan utgjøre 60 prosent av underliggende etasjeareal.

Minimum 25 av boligene skal ha livsløpsstandard. Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot øst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 9,5 meter. Inntrukket fjerdeetasje kan ha maksimal gesimshøyde 12,5 meter. Alle mål skal gjøres fra topp gulv i hovedplan. Heis/trappetaårn tillates å bryte bygningshøyden. Balkong tillates utkraget inntil 1,8 meter over regulert byggegrense mot nordvest og sørvest.

Det skal etableres felles parkeringsplasser på AP2. I tillegg tillates det etablert nedgravd parkeringsareal under bebyggelsen. Parkering og boder under bebyggelsen tillates å overskride regulert byggegrense. Synlige deler av nedgravd parkering skal opparbeides som en del av uteområdet med forstøtningsmurer i naturstein, og beplantning. Det skal være trimfri forbindelse mellom uteområde over parkeringsarealleg og resten av uteområdet/ fellesområder. Alle sportsboder skal plasseres i eller under bygg. Arealer som benyttes til parkering/boder under terreng skal ikke regnes med i totalt BRA.

Etter mindre endring av støvskjerm skal det gjøres ny støvutredning av utearealet ved utbygging av AB7 blokkbebyggelse.

§ 2.4.2 EB1, EB2 og EB3 Blokkbebyggelse

På EB1, EB2 og EB3 kan det oppføres tre boligblokker. Antall boliger kan samlet variere mellom 55 og 70 leiligheter. Det tillates totalt inntil 6.900 m² samlet BRA, eksklusivt parkeringsarealer. Bebyggelsen tillates oppført i tre etasjer, hvor tredje etasje skal være inntrukket mot nord.

Minimum 35 av boligene skal ha livsløpsstandard. Taket skal være flatt eller pulttak med fall mot sørøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 9,5 meter målt fra topp gulv i

Side 14 av 19	Detaljregulering for Jåsund	PlanID 0393
---------------	-----------------------------	-------------

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 05.02.2009 Dato for siste endring: 05.11.2012	1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 05.02.2009 Dato for siste endring: 05.11.2012
§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)		§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)	
<p>§ 3.1 Generelt</p> <p>Jåsundvegen reguleres til gang-/sykkelveg. Eksisterende boliger i felt EB5 (1/70, 1/75, 1/79, 1/24), i felt F1 (1/62, 1/141) og felt G (1/19) kan benytte Jåsundvegen som kjøreadkomst for bil. Eksisterende boliger i felt K2 (1/96 og 1/97) kan benytte Jåsundvegen som kjøreadkomst for bil fram til det er etablert gjennomgående tofelts busstråse mellom utbyggingsområdene Myklebust og Jåsund. Deretter skal kjøreadkomst for bil til eiendommene foregå via adkomstvei til felt K/M og gang-/sykkelveg sør for eiendommene (parallelt med kollektivtrase).</p> <p>§ 3.2 Trafikksikkerhet</p> <p>Ved søknad om tiltak for trafikkområder skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak fremgå av søknadsmaterialet.</p> <p>§ 3.3 Parkeringsplass</p> <p>I planområdet er det regulert områder for parkeringsplass. Dette omfatter gateparkerung langs adkomstvegen mellom felt A og B.</p> <p>§ 3.4 Annen vegggrunn</p> <p>Innenfor områder regulert som annen vegggrunn kan det opparbeides støyskjermingstiltak iht. planer utarbeidet av fagkyndige, og iht. godkjenning av relevant myndighet. Skjermingen skal ha et variert uttrykk gjennom ulik materialebruk og variasjon i utforming. Minst 1/3 av strekningen støyskjerm skal lyses i kombinasjon med voll eller mur. Støyskjerm i form av plankegjerde skal plasseres minst en meter fra regulert veikant. I rabatt regulert som annen vegggrunn i skiltet mellom busstråse og anlegg for gang-/sykkeltrafikk skal det etableres en trerekke med høystammede trær.</p> <p>§ 3.5 Kollektivanlegg</p> <p>Det skal etableres kollektivanlegg innenfor planområdet. Det skal tilrettelegges for at rutebussar til og fra Stavanger sentrum og Tananger sentrum/ Solakrossen kan passere og stoppe på en trafikkikker måte. Eventuelle stoppesteder i tilknytning til område for offentlige bygninger og forretning skal utformes slik at det gis en umiddelbar forståelse av hvor hovedinnganger m.m. knyttet til de ulike funksjonene er lokalisert. Stoppestedene skal tilrettelegges i henhold til prinsippene om universell utforming.</p> <p>§ 4 FRIMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)</p> <p>§ 4.1 Friområder</p> <p>Innenfor regulerte friområder tillates det etablert kvartalslekeplasser, ballbaner, lekeplasser og andre utendørsaktiviteter tilpasset barns lek. Ved utforming av alle tiltak i friområdet skal det tas hensyn til eksisterende terreng og landskap. I regulerte friområder i nord hvor planens begrensning følger eksisterende strandlinje tillates det ikke tiltak utover etablering av turvei som vist i reguleringsplanen.</p> <p>Turveier innenfor friområdene skal planlegges iht. prinsippene om universell utforming, og skal planlegges med minimumsbredde 2,0 meter. Friområdene skal etableres og</p>		<p>1124 Sola kommune</p>	Vedtatt dato: 05.02.2009 Dato for siste endring: 05.11.2012
		§ 7 KOMBINERTE FORMÅL (plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)	
		<p>§ 7.1 BOLLIG/FORRETNING – F2</p> <p>I F2 kan det oppføres kombinert bolig- og forretningsbygg. Forretningsarealet kan ha maks BRA på 1000 m². Det skal utarbeides bebyggelsesplan der forhold nevnt i § 1.3 skal framgå.</p> <p>7.2 Midlertidig trafikkområde</p> <p>Midlertidig trafikkområde gir adkomst til eksisterende bolig i felt I, i forlengelsen av boliggate ved BB1/BB2. Trafikkområdet oppheves så snart eiendommen er gitt ny adkomst gjennom bebyggelsesplan for felt I.</p> <p>Midlertidig trafikkområde vest for ringvegen og ved rundkjøring ved RV 509, og midlertidig trafikkområde langs felt C kan brukes til anleggsveg, masselager og riggområde under etablering av nye veganlegg og støyskjermar. Etter at veganleggene er ferdig etablert, og senest ½ år etter at anleggene er ferdige, skal områdene være satt i stand og ført tilbake til reguleringsformålet. Midlertidig trafikkområde oppheves etter at</p>	
Side 16 av 19	Detaljregulering for Jåsund	Side 18 av 19	Detaljregulering for Jåsund
		Side 15 av 19	Detaljregulering for Jåsund
			PlanID 0393

1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 05.02.2009 Dato for siste endring: 05.11.2012	1124 Sola kommune	Vedtatt dato: 05.02.2009 Dato for siste endring: 05.11.2012
§ 2.4.3 DB9 Lavblokk		§ 2.4.3 DB9 Lavblokk	
På DB9 kan det oppføres lavblokk i to etasjer + sokkel med inntil 8 boliger. Boligene kan legges til rette for boligsosialt formål. Det kan tilrettelegges for betjening av boligtilbudet. Det tillates totalt inntil 700 m² BRA, eksklusivt parkeringsarealer. Boligene skal ha livsoppsstandard. Det skal legges til rette for hels dersom bygget er i mer enn en etasje. Bod for hver enkelt bolig plasseres sammen med parkering under terreng. Før utbygging kan skje skal det foreligge godkjent rammetillatelse. Forhold nevnt i § 1.3 og 1.4 skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.		På DB9 kan det oppføres lavblokk i to etasjer + sokkel med inntil 8 boliger. Boligene kan legges til rette for boligsosialt formål. Det kan tilrettelegges for betjening av boligtilbudet. Det tillates totalt inntil 700 m² BRA, eksklusivt parkeringsarealer. Boligene skal ha livsoppsstandard. Det skal legges til rette for hels dersom bygget er i mer enn en etasje. Bod for hver enkelt bolig plasseres sammen med parkering under terreng. Før utbygging kan skje skal det foreligge godkjent rammetillatelse. Forhold nevnt i § 1.3 og 1.4 skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.	
§ 2.4.3 DB9 Lavblokk		§ 2.5 OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER – FELT L1 OG L2	
Taket skal være flatt eller puttak med fall mot nordøst. Maksimalt tillatte gesimshøyde er 5,9 meter målt fra topp gulv i hovedplan. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden. Gesims mot sørvest kan heves til 6,5 meter ved puttak. Det tillates takopplett på inntil 50 prosent av fásadebredden, med maksimal gesims 6,5 meter. Takopplett skal ha sammenhengende takflate med øvrig tak og tekkes med svart papp, kobber eller sink. Byggets fasade skal brytes opp. I sokkel kan det legges til rette for parkering. Det skal anlegges minst 1,5 parkeringsplass per leilighet. Areal for parkeringsanlegg tillates å overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse i sørvest. Synlige deler av nedgravd parkering skjeller skal opparbeides som en del av uteområdene med forstøttingsmurer og beplantning.		Dersom det ikke er behov for bygg til boligsosialt formål på DB9, kan kommunen ved mindre vesentlig reguleringsendring endre delfelt DB9 til 4 rekkehus som vist i DB6.	
		§ 5 SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)	
		§ 5.1 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	
		I områder regulert for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet kan det etableres og opprettholdes nødvendige bygninger for infrastruktur, som trafo/nettstasjon, energisentral, pumpestasjon m.m. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse, og skal ha svart papp eller lignende taktekingsmateriale. Nettstasjoner og energisentral skal ha direkte adkomst fra bakkenivå for tungtransport, og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.	
		§ 5.2 Frisiktsone ved veg	
		Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkerung, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.	
		§ 5.3 Bevaringsområder	
		Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor områder regulert til spesialområde bevaring. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jfr. Lov om kulturminner § 3 og 8. Det må sikres fritt utsyn nord og øst for det automatisk fredede kulturminnet med id 34948. Dette forutsetter at maksimal byggehøyde i boligområdene nord og øst for kulturminnet må være lavere enn kulturminnets siktlinje.	
		§ 6 FELLESONRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)	
		§ 6.1 Trafikksikkerhet	
		Ved søknad om tiltak for fellesområder skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak fremgå av søknadsmaterialet.	
		§ 6.2 Felles avkjørsel	
		DAL skal være felles avkjørsel for alle boliger i DB7. DA2 skal være felles avkjørsel for bolig i DB8. KA1 skal være felles avkjørsel for alle boligene i K4.	
		§ 6.3 Felles gangareal	
		Felles gangareal innenfor felt A skal være felles for alle boligene i AB3 – AB7. Felles gangareal innenfor felt B skal være felles for alle boligene i BB9. Felles gangareal innenfor felt E skal være felles for alle boligene i EB1 – EB3.	
		§ 6.4 Felles parkeringsplass	
		AP1 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i AB1 og AB2. AP2 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i AB5 – AB7 og AB3 – AB4. For	
		Side 17 av 19	Detaljregulering for Jåsund
			PlanID 0393

Vedtatt dato: 05.02.2009
 Dato for siste endring: 05.11.2012

1124 Sola kommune

anleggsperioden og tilbakeføring har funnet sted".

PlanID 0393

Side 19 av 19 Detaljregulering for Jåsund



Attestert kopi av dok.nr. 2013/1120957/200
 Attesteringstidspunkt 2025-12-16 14:48

Side 1 av 2

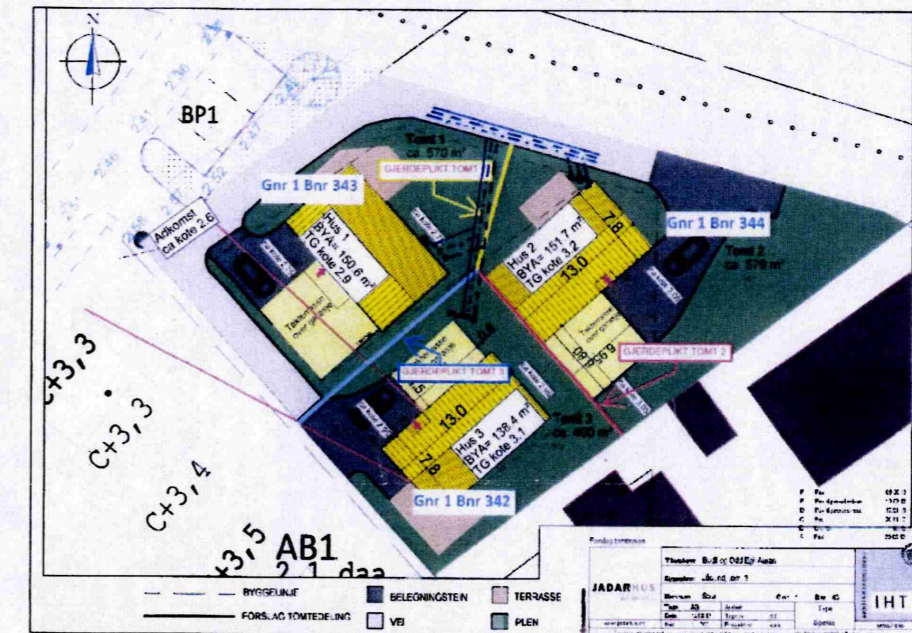


Rekvirent iht. følgebrev/
 rekvirent ikke oppgitt:
 978273153

 org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Eier av gnr. 1 bnr. 343 i Sola kommune gir med denne erklæring veirett til 2 parseller i knr. 1124, gnr. 1 bnr. 344 og 342, over gnr. 1 bnr. 343 (tomt 1) frem til gnr. 1 bnr. 344 og 342 (tomt 2 og 3). Eierne av gnr. 1 bnr. 343 (tomt1) og gnr. 1 bnr. 344 og 342 (tomt 2 og 3) har forholdsmessig delt vedlikeholds- og kostnadsansvar for den del av veien som de benytter. Bredden av veien fastsettes til ca. 3 meter, og skal opparbeides med fast dekke av type asfalt, belegningsstein eller annet godkjent av eier av gnr.1 bnr. 343 tomt 1. Se tegning:



Gnr. 1 bnr. 344 og 342 gis herved rett til å legge, vann- og avløpsledninger fra sin eiendom over gnr. 1 bnr. 343 til rør i kommunalt anlegg og til å foreta all reparasjon og alt ettersyn på ledningen samme sted når det blir påkrevd. Forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Eiendom gnr. 1 bnr. 343, 344 og 342 vil ha solidarisk ansvar for den del av vann- og avløpsledninger som er felles fram til off. ledning. Denne erklæring kan ikke avvises uten samtykke av Sola kommune, kommunalavdeling tekniske driftstjenester.

Gjerdeplikt med vedlikeholdsansvar for de 3 parsellene på gnr. 1 bnr. 343, 344 og 342 er som vist på tegning over.

Eier av gnr. 1 bnr. 344, tomt 2, har adgang til gnr. 1 bnr. 342 for å drive vedlikehold av bygninger plassert i tomtgrense. Retten til vedlikehold forutsetter at den som utfører vedlikeholdet tilbakefører arealet til samme standard som før vedlikeholdet.

Disse erklæringene skal tinglyses på gnr. 1 bnr. 343, 344 og 342.

Sted/dato: Sunde 17/12-13

Bodil Margrete Auran, pers.nr. 310850

Bodil Auran

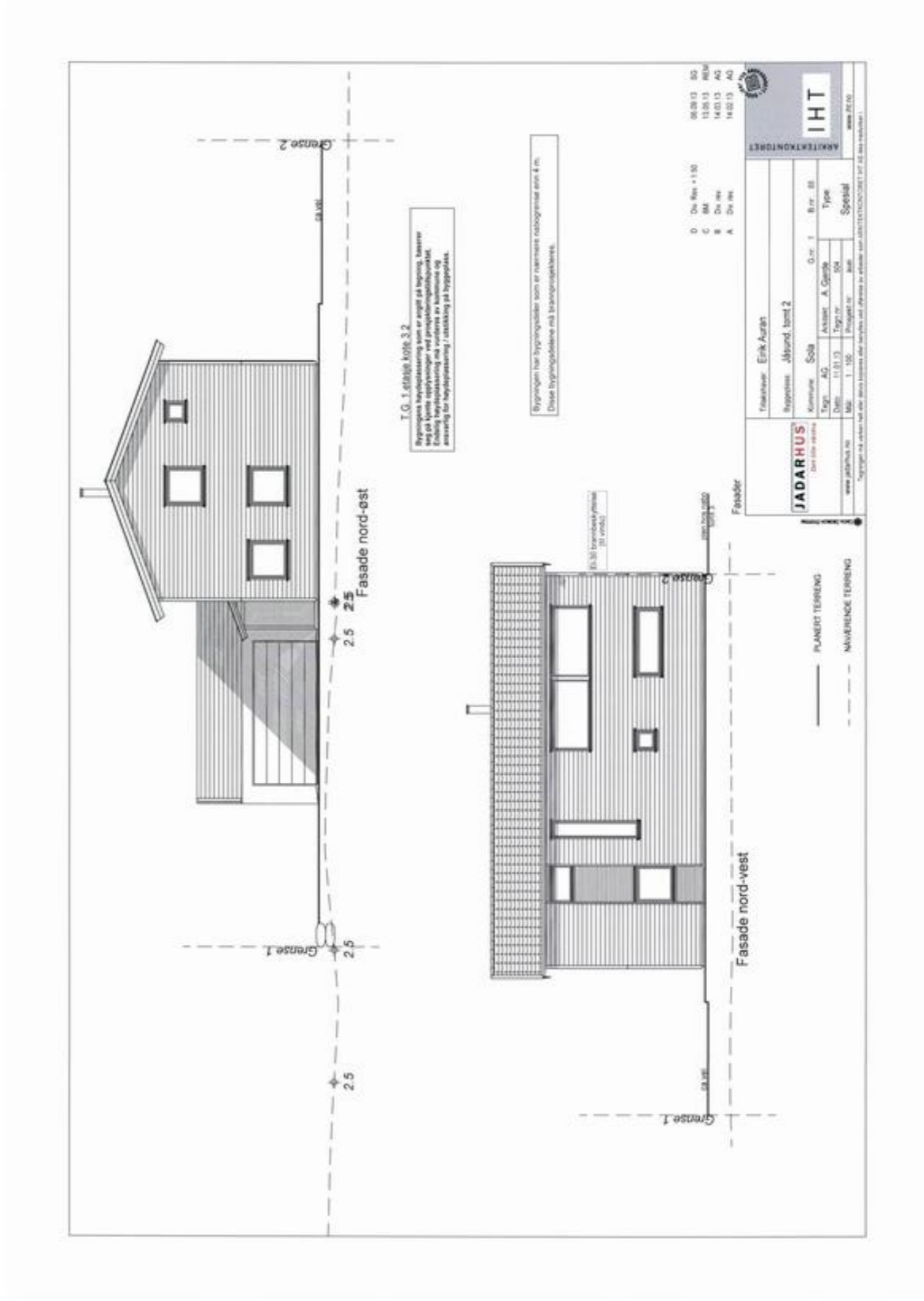
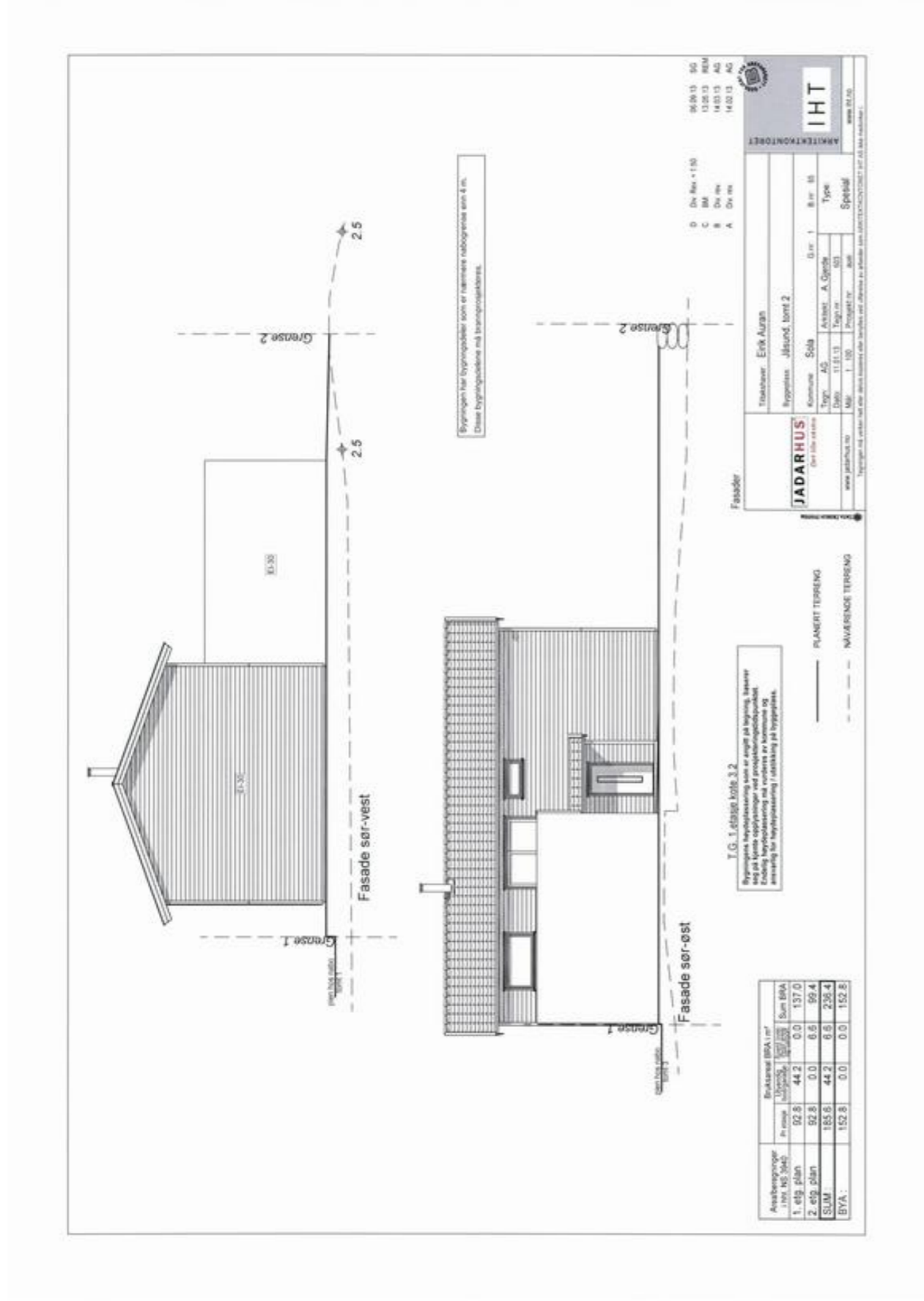
Hjemmelshaver av gnr. 1 bnr. 343, 344 og 342

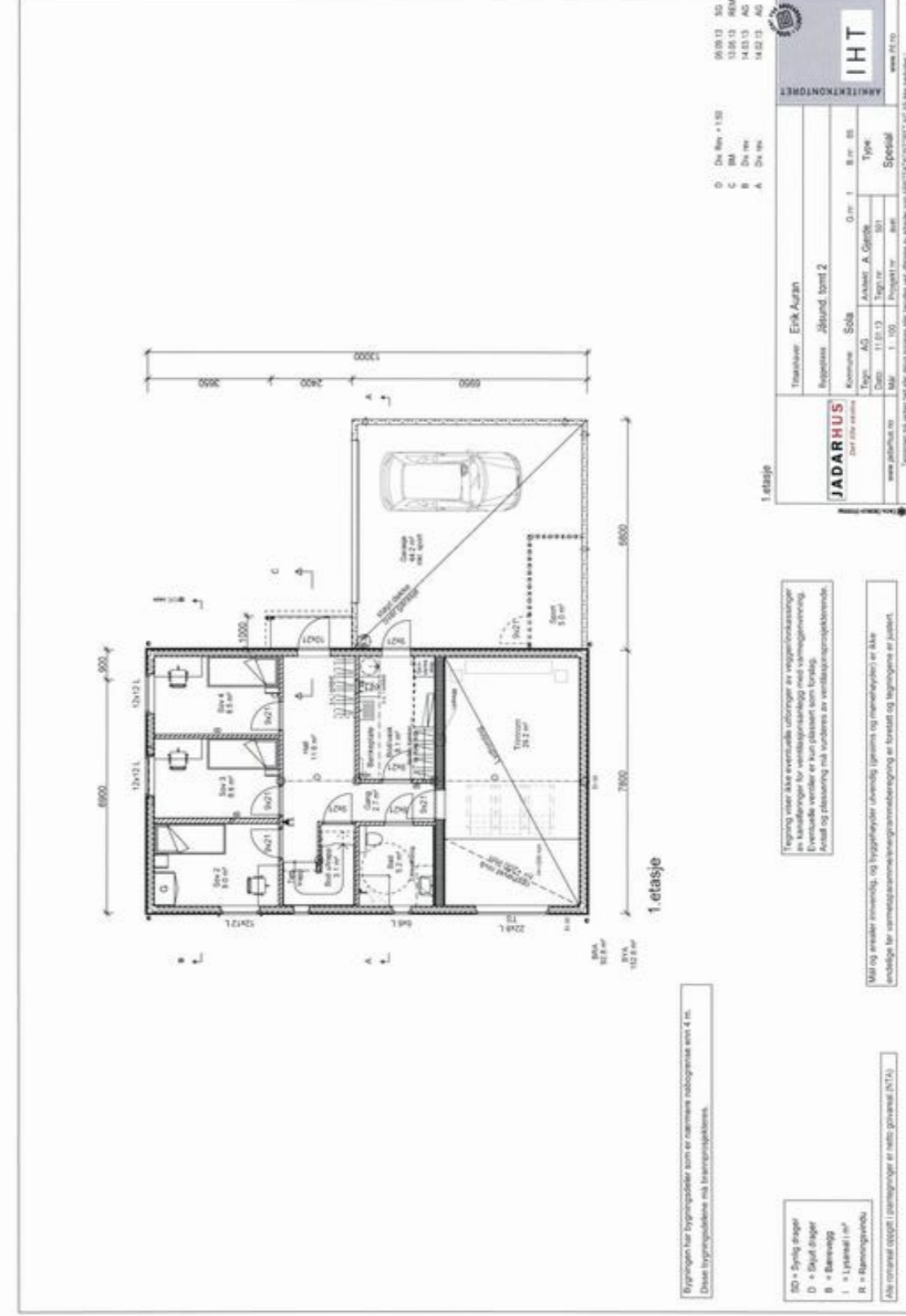
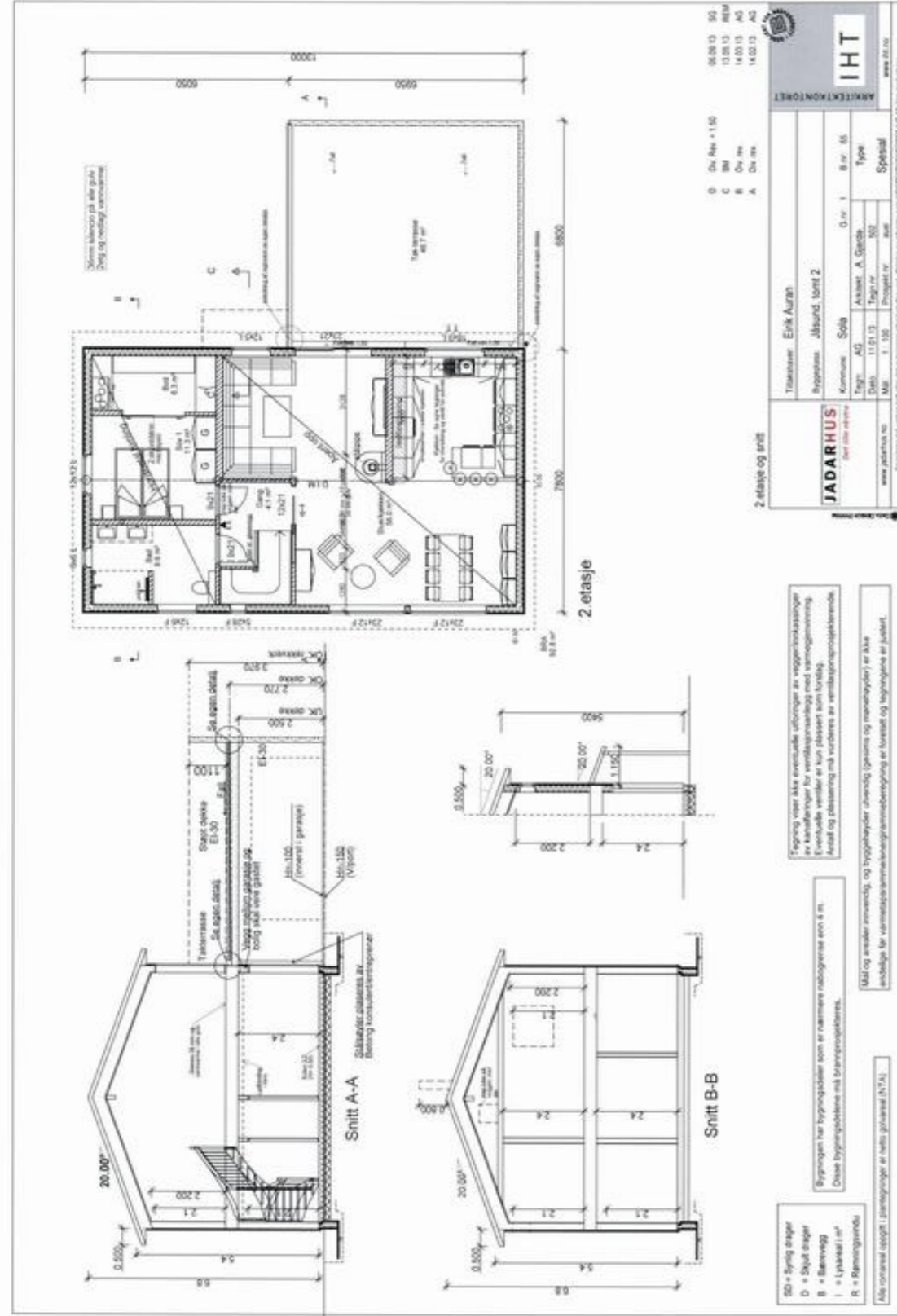
Sola kommune
 Rett kopi

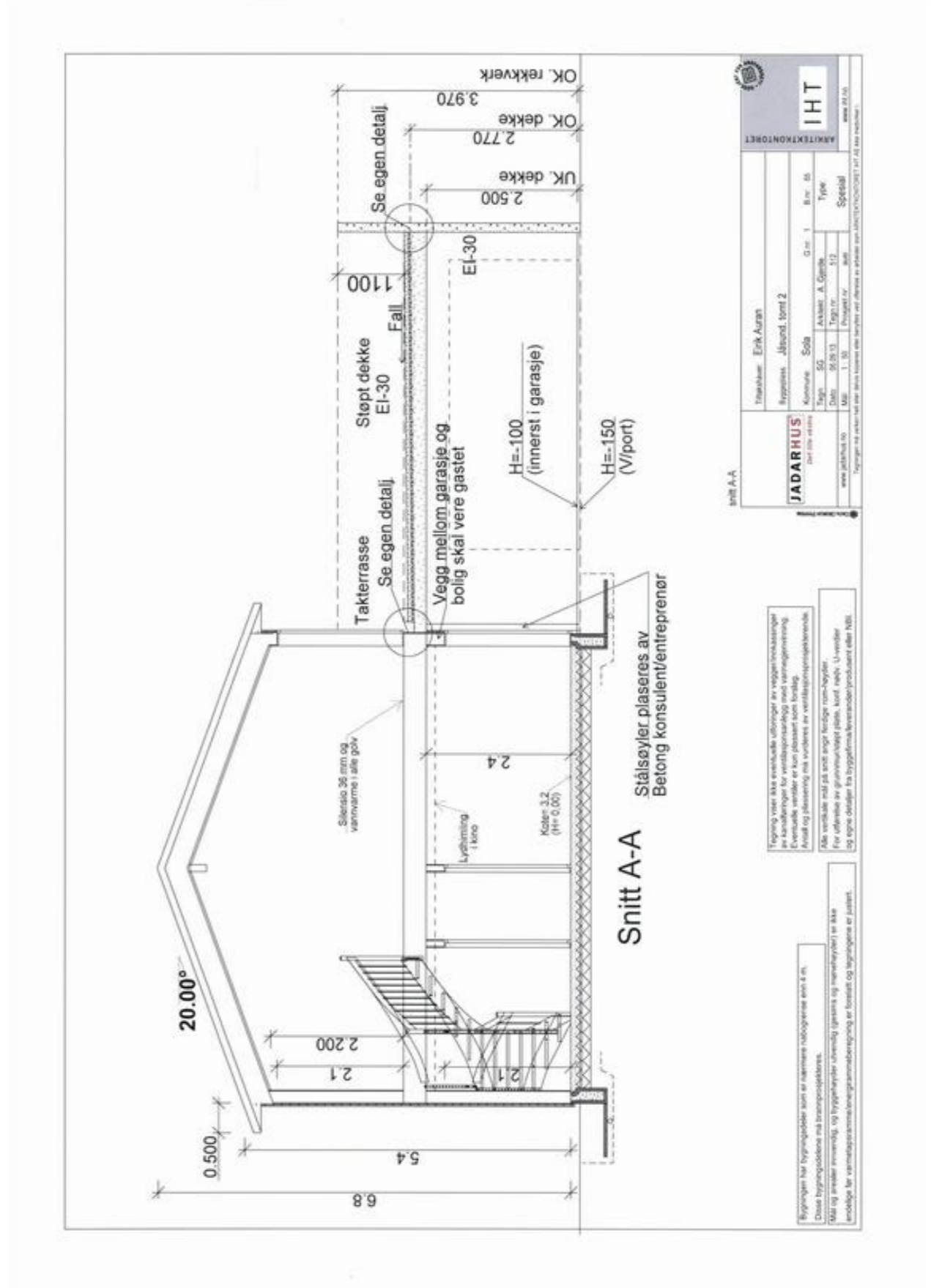
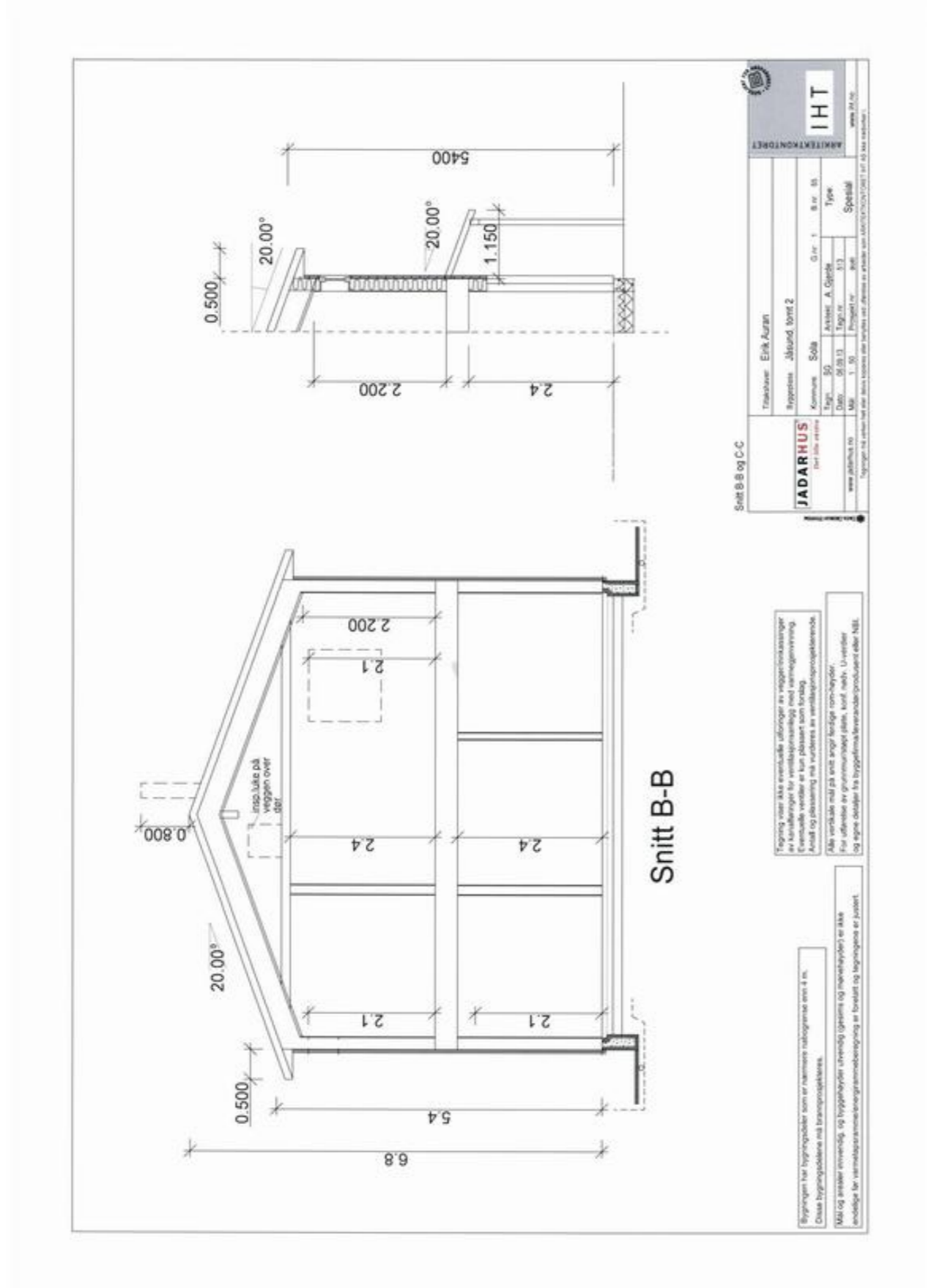
*Sola 20.12.13
 Victor Grødal*



Doknr: 1120957 Tinglyst: 24.12.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM







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

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

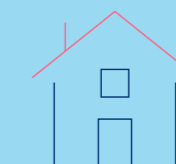
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Prestaskjersveien 90, 4058 TANANGER. Gnr. 1, bnr. 344, i TANANGER kommune, oppdragsnr.: 1220260003
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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

Sola Eiendomsmegling AS

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