PRIVATMEGLEREN

KJELSBERGKROKEN 15

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Kommunal informasjon

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Grunnkart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kjelsbergkroken 15 , 4050 SOLA

SOLA kommune

gnr. 32, bnr. 171

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3629 **Referansenummer:** UK1921

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normalt god stand etter alder. Det er foretatt noen standardhevinger med blant annet nyere taktekking. Flere bygningselementer er eldre med begrenset levetid, og det bør derfor påregnes fremtidige påkostninger på noen av disse.
Hele rapporten må leses for å få ett riktig/helhetlig bilde av boligen. Det er behov for normalt vedlikehold.

Vertikaldelt bolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk/asfaltpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Plastrenner og nedløp.
Eldre plastrenner vil være utsatt for mindre lekkasjer i skjøtestykker/endestykker samt fare for litt sprekker i plasten.
Normal levetid på renner er 20-30 år.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Grunnet lav takhøyde/tilkomst er det deler av loftet som ikke er besiktiget.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er av varierende alder.
Bygningen har malte ytterdører i tre, hovedytterdør er lakket.
Terrasse i tre konstruksjon.
Trapper i tre og mur/betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Pipe med vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Ukjent byggeår, men badet er av eldre dato. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Bad
Badet er fra 1993. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Vaskerom
Vaskerommet er trolig fra byggeår og har betonggulv. Tg 3 gis grunnet alder og ettersom gulvet ikke tilfredstiller krav til tetthet.
Fuktmåling er foretatt i åpen konstruksjon uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Benkeplaten er av nyere dato.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent produksjonsår, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår og fra 1993.
Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/betong konstruksjoner.
Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

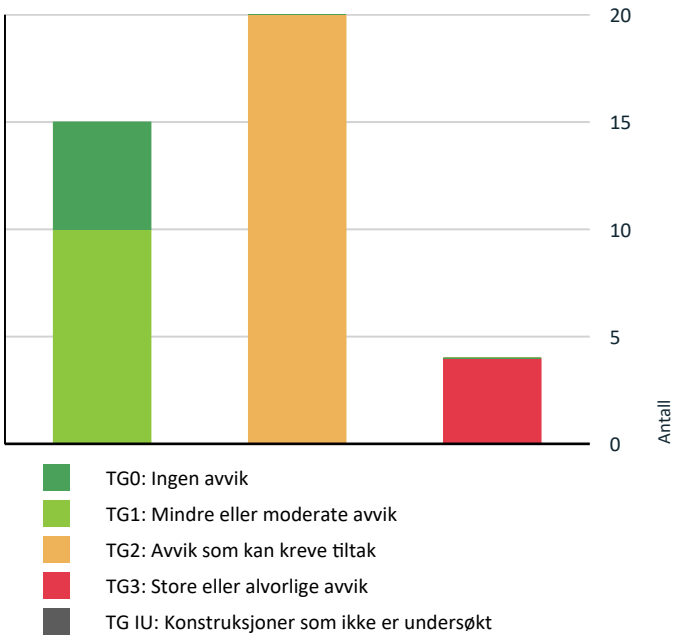
Vertikaldelt bolig

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

I 1.etasje er dør mellom entrè og tv-stue blendet.
Kjellerstue er på tegninger beskrevet som disponibelt rom (endringen kan kreve søknad om bruksendring).

Sammendrag av boligens tilstand

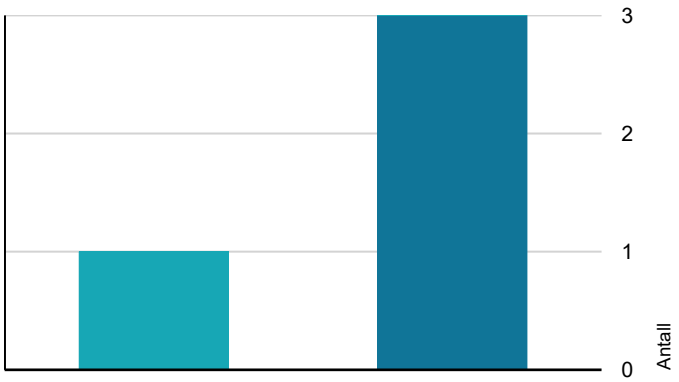
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Vertikaldelt bolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT BOLIG

Byggeår
1952

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Tilbygg i alle etasjer.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Nedløp og beslag

Plastrenner og nedløp.
Eldre plastrenner vil være utsatt for mindre lekkasjer i skjøtestykker/endestykker samt fare for litt sprekker i plasten.
Normal levetid på renner er 20-30 år.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noen plasser mangler musebånd, andre plasser er det for stor avstand mellom musebånd og kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør monteres musebånd der dette mangler, og avstanden mellom musebånd og kledning bør reduseres til anbefalt nivå.
Dette for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningen og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Grunnet lav takhøyde/tilkomst er det deler av loftet som ikke er besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, da spesielt i forhold til ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden.
Ventilasjonsrør fra bad/kjøkken er uisolerte, dette kan føre til kondensering.
Avstand mellom sperr er større enn dagens krav/norm. Det er ikke foretatt beregninger på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, med særlig fokus på ventilasjon og eventuell kondens, spesielt i vinterhalvåret.
Ventilasjonsrør fra bad og kjøkken bør isoleres for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader.
Det anbefales å få utført en vurdering av sperreavstandene av kvalifisert fagperson, da avvik fra dagens krav kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for konstruksjonsskader.
Manglende tiltak kan føre til ytterligere fuktskader, svekket konstruksjon og økte vedlikeholdskostnader.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er av varierende alder.
Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

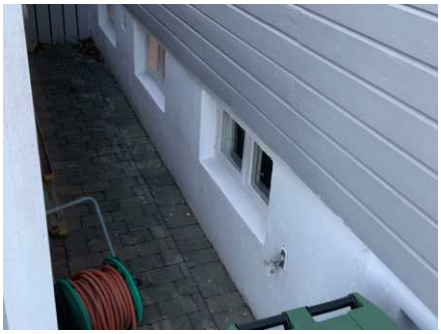
Vinduer i kjellervegg/grunnmur er montert uten beslag i underkant av karm. Dette vil kunne føre til større fuktpåkjenning på treverk, og på sikt kunne føre til råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Trevinduer som er montert rett ned mot murkant/sålbenk vil ha større risiko for fuktopptak og påfølgende fukt/råteskader.





TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre, hovedytterdør er lakket.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedytterdør bærer preg av slitasje i overflaten samt noe rust på hengsler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre konstruksjon.

TG 1 Utvendige trapper

Trapper i tre og mur/betong.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Gulvoverflater har stedvis slitasje. Stedvis mangler avslutninger/overganger mellom f.eks gulv og dør. Noen plasser bærer overflater preg av noe ufagmessig utførelse.
Tg 3 gis grunnet skader i gulv ved skyvedør og ved trapp.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvet må byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe med vedovn.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vedovnen står nærmere pipe enn standard krav(min 10cm).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedovnen bør flyttes slik at avstanden til pipen oppfyller gjeldende krav, for å redusere risikoen for overoppheting og brannfare.
Manglende avstand kan føre til økt fare for varmepåvirkning av pipen og omkringliggende konstruksjoner.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold(gjelder selve fuktmålingen).
I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. På befaringen ble det målt ca 9%.
Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking på ett punkt i kjeller/underetasje. Hulltakingen er foretatt der det er mest sannsynlig at det kan være fukt. Det at det ikke er målbar fukt i dette området betyr ikke at det ikke kan være fukt andre plasser i sems/bunnsville i utforet kjellervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tg 3 settes da det er råteskader i bunnsville i vegg mot vaskerom.
På oppføringstidspunktet ble utforede vegger mot grunnmur bygget med plast/dampsperre. Dette har i ettertid vist seg å være uheldig med tanke på kondens/fukt, og er ikke lenger en anbefalt utførelse/oppbygning.
Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll(oppspyling) av drens anbefales.
Det er spor etter flyvehull fra borebiller i treverket. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av råteskadet bunnsville i vegg mot vaskerom for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og muggdannelse.

Videre anbefales det å vurdere ombygging av utforede vegger mot grunnmur uten bruk av plast/dampsperre, da dagens løsning gir økt fare for kondens og fuktskader.

Regelmessig kontroll av kjellervegger mot terreng og funksjon på drenering bør gjennomføres for å oppdage og forebygge nye fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent byggeår, men badet er av eldre dato. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

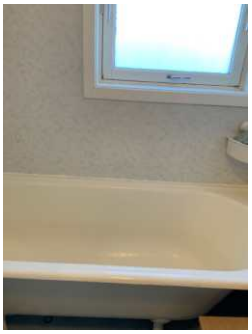
TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Toalettet er skrudd fast noe som kan ha punktert belegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Toalettet bør demonteres og belegget inspiseres for eventuelle skader. Eventuelle skader på tettesjiktet må utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.
Konsekvensen av ikke å utbedre dette er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.





2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sprekk i toalett.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

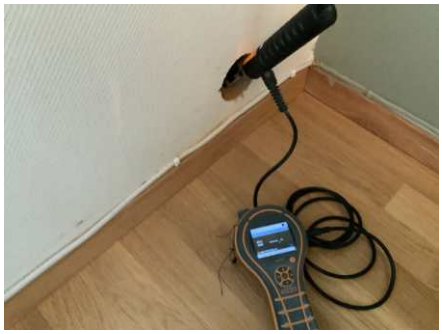
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 1993. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Klemringen er løs.
Toalettet er skrudd fast noe som kan ha punktert belegget.

Konsekvens/tiltak
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ved høy vannstand i sluk kan en løs klemring føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Det bør påregnes utskiftning av sluk og belegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er trolig fra byggeår og har betonggulv. Tg 3 gis grunnet alder og ettersom gulvet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i åpen konstruksjon uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Benkeplaten er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis litt slitasje på skapfronter og dekkplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ivaretatt ventiler i vinduer, men i rom som stuer og soverom anbefales det også veggventiler da bruksbelastningen i disse rommene er større.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales å øke ventileringen med flere veggventiler.

TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent produksjonsår, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt.

Elektrisk anlegg

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

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

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.
   0 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Dagens eier har ikke hatt el arbeid utført.

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

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anlegget er av eldre dato og på et generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår og fra 1993. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring/plate mot muren mangler topplisten.
Original del har ikke synlig utvendig fuktsikring/grunnmursplate.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales at fuktsikring alltid avsluttes over terreng med topplist for å unngå fukt mellom mur og grunnmursplate.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i ett lett skrånende terreng uten spesiell fuktbelastning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.





Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

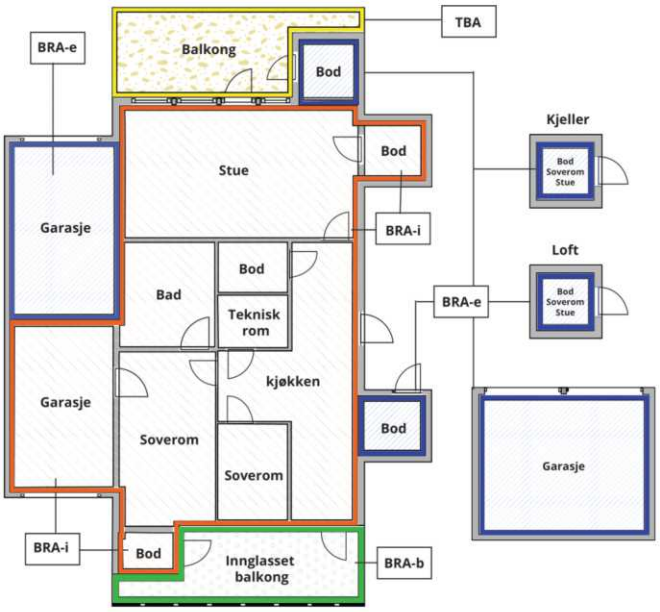
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt bolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	54			54	
1. Etasje	81			81	24
Kjeller	60			60	
SUM	**195**				**24**
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, trapperom, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4		
1. Etasje	Entré, bad, trapperom, stue/kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, uinnredet kjellerrom, vaskerom, bod, uinnredet kjellerrom 2		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I 1.etasje er dør mellom entrè og tv-stue blendet.
Kjellerstue er på tegninger beskrevet som disponibelt rom(endringen kan kreve søknad om bruksendring).

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Eir Gran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	171		0	524.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjelsbergkroken 15

Hjemmelshaver

Gran Eir, Knutsen Sverre Rødde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt bolig beliggende på Sola.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.02.2026	Fremvist på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Frittstående bygg på eiendommen(som f.eks garasje anneks osv) er ikke kontrollert i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317260020

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eir Gran	Sverre Rødde Knutsen

Gateadresse
Kjelsbergkroken 15

Poststed	Postnr
SOLA	4050

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260020

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var målt fuktverdier over anbefalt verdi (18,4%) i trevegs i kjellerstue ved forrige tilstandsrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i grunnmur

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet stikkontakt til komfyr

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt nye terrassebord + trapp 2025. Byttet glasslist på noen vinduer 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260020

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260020

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317260020

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eir Gran	8830d0f056fcf69507c88 6ac0a4307d250eb5af5	08.02.2026 19:07:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre Knutsen	9a7fb8ddbd692ccdba9b e474c198207dccbdef73	08.02.2026 19:06:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317260020

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

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kjelsbergkroken 15
Postnr	4050
Sted	SOLA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	32
Bnr.	171
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	12249292
Bolignr.	H0101
Merkenr.	68cee952-1ffe-492b-9911-65948ccb0985
Dato.	20.03.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

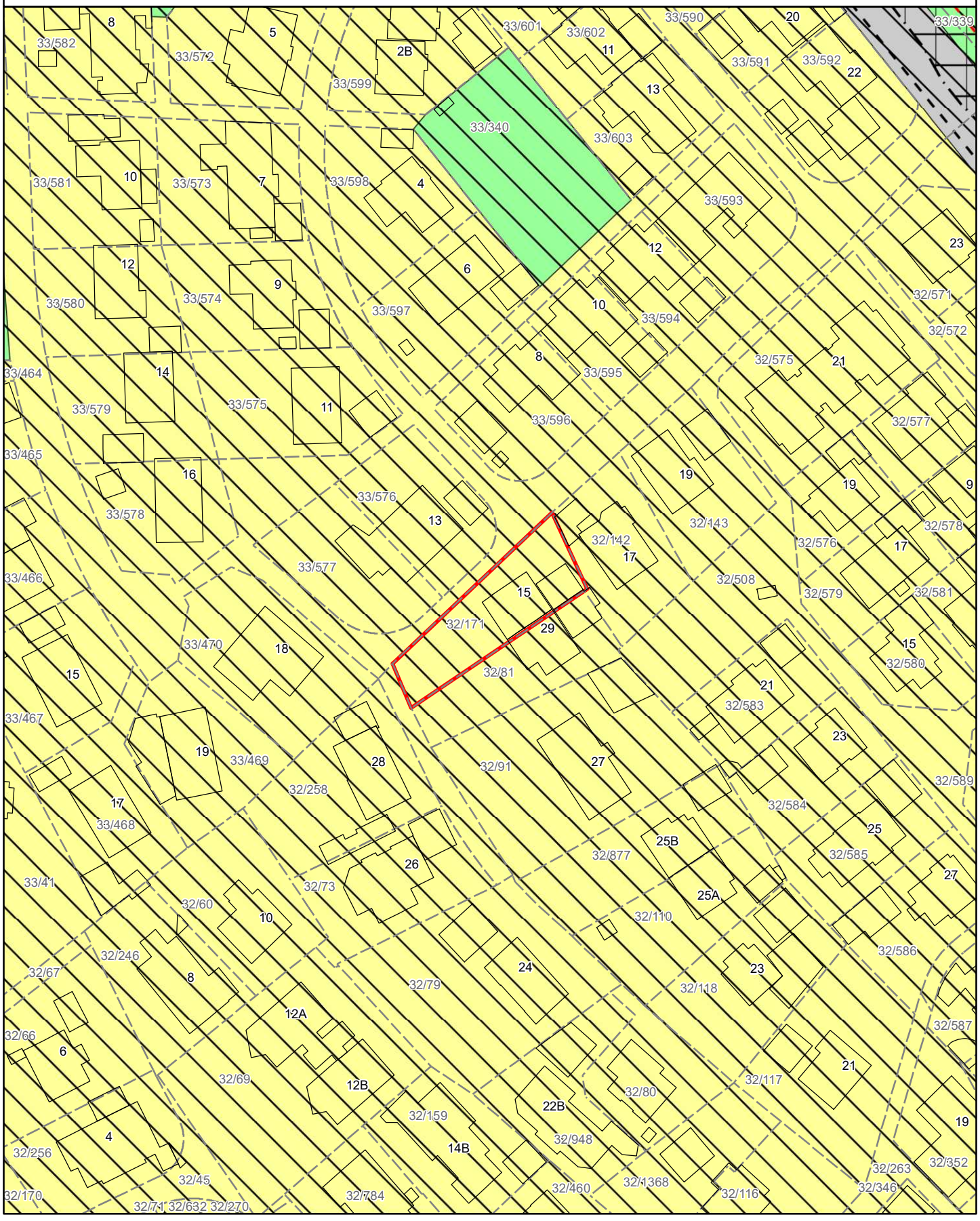
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse: Kjelsbergkroken 15, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 32/171/0/0
Dato: 2026-03-06 Planident: 202201
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

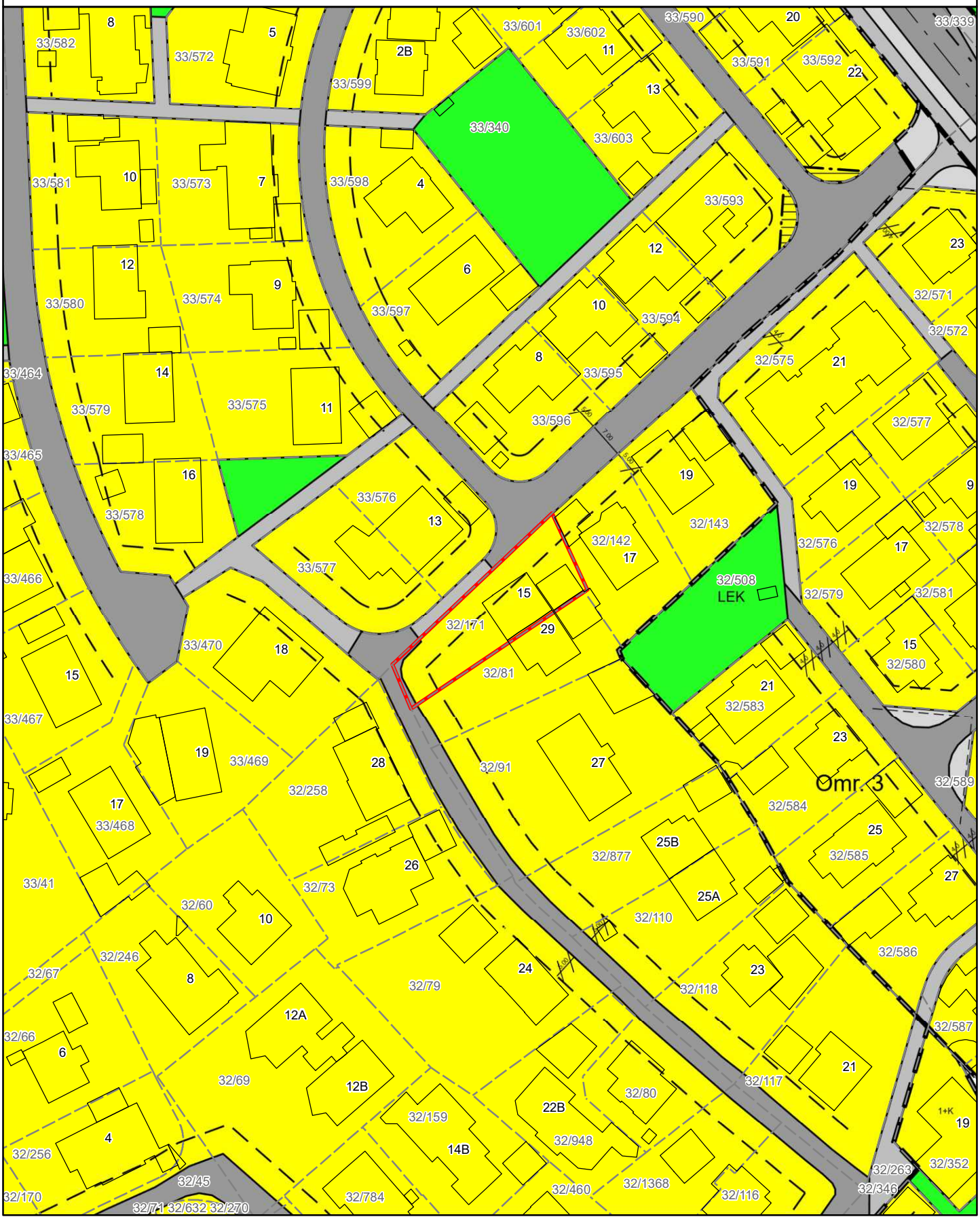


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse: Kjelsbergkroken 15, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 32/171/0/0
Dato: 2026-03-06
Planident: 0031
Målestokk: 1:1,000
Ikrafttredelsesdato: 29.12.1977

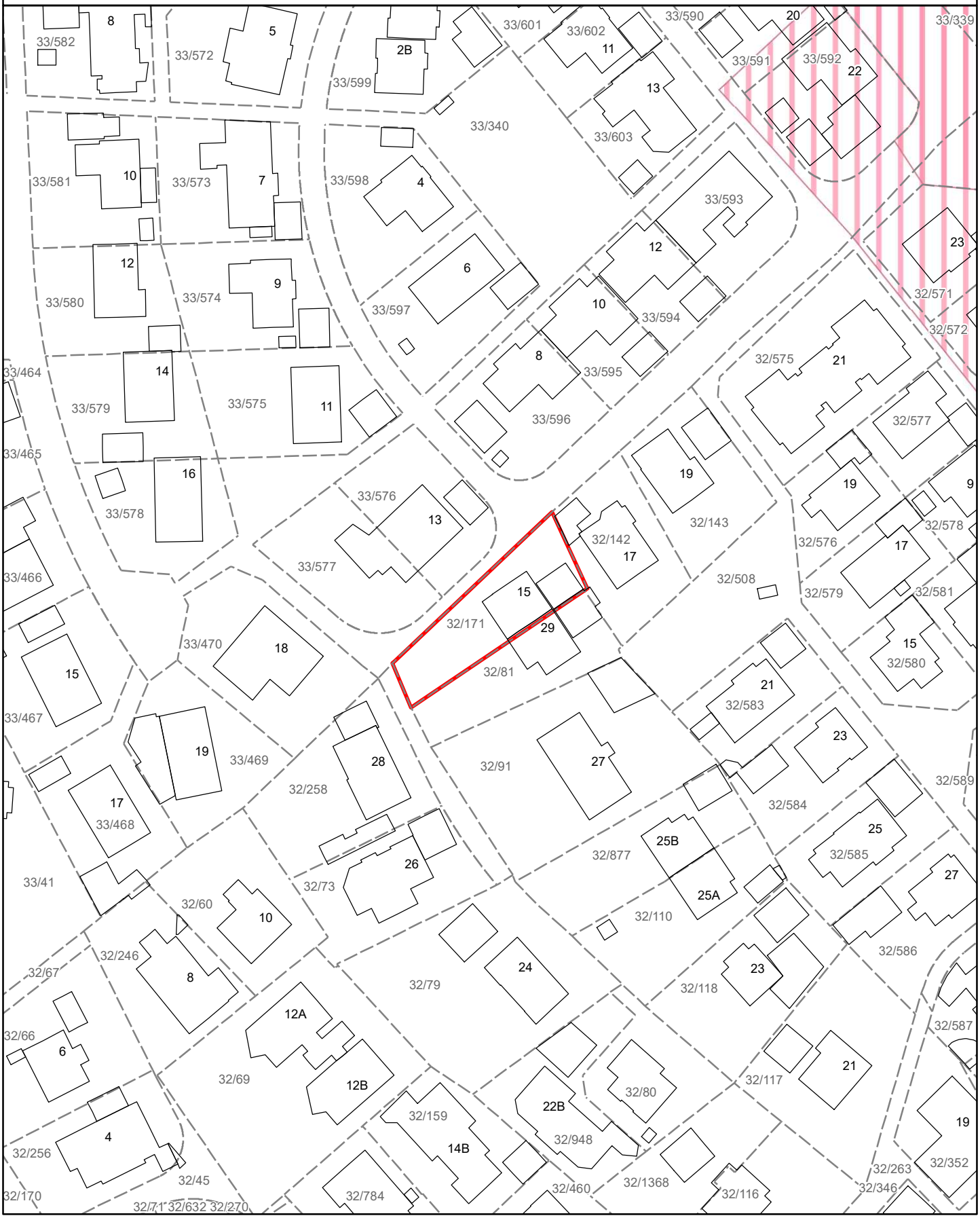


Reguleringsplan under behandling

Sola kommune

N

Adresse: Kjelsbergkroken 15, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 32/171/0/0
Dato: 2026-03-06 Planident: 202206,202409
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:



Dokument til reguleringsplaner.

Det er noen reguleringsplaner som er digitalisert mangelfullt, og noen reguleringsplaner er digitalisert etter opparbeidet situasjon.

Der det ligger ved en pdf av vedtatt plan må denne sjekkes opp mot det digitale plankartet. Er det noen spørsmål til dette kan dere kontakte oss i Sola kommune.

Send mail til: geodata@sola.kommune.no

Reguleringsplan for Solakrossen med omliggende arealer - Sande/Skadberg

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0031

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
Xx/xxxx	Xx/xxx	

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

I. Fellesbestemmelser for byggeområder.

§ 2

1.

Bygningene skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. De skal gis en tiltalende arkitektonisk utforming og harmonere med terrenget og den omgivende bebyggelse.

2.

Før byggetillatelse for enkelt eiendom gis, kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for et større areal, som kvartal eller tilsvarende.

3.

Bygningsrådet kan forlange at bygninger i samme gruppe byggemeldes samtidig for å kunne vurdere bygningene under ett slik at bebyggelsen får et enhetlig preg med hensyn til materialvalg, form, takvinkel grunnmurshøyde etc.

§ 3

1.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Branngavler som etter bygningsrådets skjønn vil bli stående synlig i mer enn ett år, skal gis fasadepuss.

2.

Hvor det ikke fremgår særskilt av reguleringsbestemmelsene, kan bygningsrådet fastsette bygningshøyder, takformer og møneretning for enkelte bygninger eller grupper av hus som naturlig hører sammen innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

3.

Utvendige farger og materialer skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Ved byggemelding skal innsendes kotert situasjonskart som nøye vise hvorledes tomten tenkes planert. Bygningsrådet kan kreve planeringen endret for å oppnå bedre tilpassing til vei eller nabotomt. Bygningsrådet kan kreve at planeringers høyde og utforming langs vei samarbeides for flere tomter på rad, slik at tomterekkens avslutning mot veier danner et harmonisk hele.

§ 5

Innhegningers og gjerders utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan la utarbeide felles innhegnings- eller gjerdeplan for grupper av hus.

§ 6

1.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal mest mulig bevares.

2.

Ubebygget tomtegrunn skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel. Innenfor de på planen viste frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av -0,5 m over de tilstøtende· vegers planum.

§ 7.

1.

Bebyggelsen skal planlegges slik at Kjøreadkomst kan skje fra de underordnede ledd i veisystemet.

2.

For bebyggelsen skal det avsettes tilstrekkelig plass til bilparkering, varetransport og vareinntak på egen tomtegrunn. Bygningsrådet fastsetter kravene til parkering, hvor disse ikke fremgår særskilt av reguleringsbestemmelsene.

Parkeringsplasser m.v. skal utformes slik at de virker minst mulig sjenerende for omgivelsene, og avskjermes ved beplantinger, gjerder o.l. der det etter bygningsrådets skjønn er nødvendig.

3.

Det tillates ikke anlagt avkjørsel fra vegene B og J. Veg J og forutsettes utbygd med et fysisk fortau på hver side. Veg B skal utbygges med fysisk fortau som vist på planen.

Transformatorstasjoner kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer innenfor de regulerte byggeområder. Om mulig skal de legges inn i terrenget, og under alle omstendigheter plasser så de blir minst mulig skjemmende for omgivelsene.

II. Arealer for boligbebyggelse.

§ 9

Bebyggelsen kan nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det ikke medføre r ulempe for omgivelsene, kan bebyggelsen nyttes til butikker og mindre verksteder, lagerlokaler og lignende.

§ 10

Bebyggelsen skal bestå av småhus i form av frittliggende eneboliger , tomannsboliger, rekke- og kjedehus, atriumhus eller lignende.

§ 11

Ved eneboliger må tomten ikke bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal. I tillegg kommer eventuell garasje. Som enebolig forstås her også bygninger med en familieleilighet og en tilleggsleilighet på inntil ett rom og kjøkken.

§ 12

Bygningene kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden måles fra ferdig planert terreng til skjæring mellom takflate og veggflate, og skal ikke overstige 4 m for 1-etasje bygning, 5 m for 1½-etasjes bygning og 6 m for 2-etasjes bygning.

§ 13

1.

For hver tomt kan bygges garasje (uthus) med grunnflate inntil 25 m2 for 1bil og 40 m2 for 2 biler. Garasje kan bygges sammen med bolighuset eller være frittliggende. Den må plasseres på en slik måte i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning og at den ikke blir sjenerende. Plasseringen må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Garasjen må trekkes så meget inn fra gate at det mellom garasjeport og gatelinje blir oppstillingsplass for 1 bil. Denne oppstillingsplass tillates ikke skilt fra gate med port. Garasje må anmeldes samtidig med bolighus, selv om den først skal oppføres senere.

2.

For hver tomt skal det være oppstillingsplass for minst 2 biler på egen grunn i tillegg til eventuell garasjeplass. Bygningsrådet kan gjøre unntak når det finner dette ubetenkelig

3.

Felles garasjeanlegg og biloppstillingsplass for flere tomter kan tillates, etter plan godkjent av bygningsrådet.

4.

Garasje kan, når den ligger langs veg, plasseres nærmere veg enn angitt ved byggegrense, dog ikke nærmere regulert vegkant enn 2,0 m.

§ 14

1.

Boligbebyggelsens fellesarealer kan nyttes til rekreasjon, lek og idrett og lignende formål. Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i fellesareal når den har direkte tilknytning til arealets utnyttelse , som uværsskur, lekestuer og liknende. Eventuell bebyggelse må ikke dekke over 1/20 av det netto fellesareal.

2.

Bygningsrådet kan gi nærmere regler for inngjerding, beplantning og vedlikehold av fellesarealer.

§ 15

Tett boligbebyggelse skal fortrinnsvis bestå av konsentrerte former for småhusbebyggelse.

§ 16

Før byggetillatelse gis, skal det fremlegges bebyggelsesplan for minst så stort samlet areal at det etter bygningsrådets skjønn utgjør en naturlig utbyggingsenhet. Herunder må det tas hensyn til lekeplasser og andre nødvendige fellesarealer, og bebyggelsesplanen for øvrig tilpasses reguleringsplanen som helhet.

§ 17

Bygningene kan oppføres i inntil 1½ etasje, med største gesimshøyde 6 meter.

III. Arealer for forretningsbebyggelse.

§ 18

Bebyggelsen kan nyttes til butikker med nødvendige lagerlokaler kontorer, sosiale, kulturelle eller religiøse formål, hotell- og restaurantvirksomhet og boliger. I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan bebyggelsen nyttes til mindre verksteder og lignende. Bygningsrådet skal godkjenne nye virksomheters art og også godkjenne senere endret utnyttelse eller ominnredning.

§ 19

utnyttelsesgraden skal være 0,8 og beregnes i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftenes kap. 25.

§ 20

Bygningene skal utføres med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 21

1.

Bygningene kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Gesimshøyden , målt som angitt i § 12, skal ikke overstige 8,0 m, og skal i hvert enkelt tilfelle fastsettes av bygningsrådet.

Tilbaketrukne etasjer over gesimshøyden tillates ikke.

§ 22

1.

Piper, ventilasjonskanaler og andre nødvendige takoppbygg for tekniske arrangementer m.v. skal samles og ordnes så de ikke blir skjemmende for omgivelsene.

Bygningsrådet kan kreve at rom for tekniske anlegg blir plassert i bygningens øverste etasje.

2.

Med byggemelding skal innsendes takplan hvor alle anlegg som skjærer takflatene vises, og anleggene skal være inntegnet på fasadeopprissene.

§ 23

1.

Det skal normalt avsettes parkeringsplass på egen tomtegrunn for 1 personbil pr- 50 m2 etasjeareal.

2.

Når særlige forhold taler for det, kan bygningsrådet skjerpe eller lempe disse kravene.

§ 24

1.

For de enkelte kvartaler, eller tilsvarende bygningsgrupper, kan bygningsrådet forlange anordnet felles innkjørsel og/eller felles gårdsplass. Slike fellesarealer skal planlegges så de enkelte eiendommer får mest mulig lik dekning av sine behov for parkering, varetransport m.v.

2.

Felles gårdsplass deles i særskilte deler som tilskjøtes de tilstøtende eiendommers respektive eiere.

Delenes størrelse fastsettes i forhold til det samlede etasjeareal vedkommende eiendom kan bebygges med.

IV. Arealer for offentlig bebyggelse.

§ 25

Bebyggelsen kan nyttes til offentlig administrasjon og tjenesteyting og til sosiale , kulturelle eller religiøse formål.

Boliger kan tillates når disse er direkte knyttet til anleggenes drift og vedlikehold, som vaktmesterboliger og liknende.

§ 26

Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av bygningsrådet i hver enkelt tilfelle.

§ 27

Ved disponeringen av arealet skal det legges vekt på tilpasses til reguleringsplanen som helhet , og særlig på en hensiktsmessig tilknytning til det regulerte veisystem

I nødvendig utstrekning skal gangstier, åpne for publikum, kunne anlegges over arealer for offentlig bebyggelse, formål.

V. Arealer for industri.

§ 28

Bebyggelsen kan nyttes til industri- og håndverksbedrifter, verksteder og lagerlokaler. Boliger kan tillates når disse er direkte knyttet til anleggenes drift og vedlikehold , som vaktmesterboliger og liknende.

§ 29

Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 30

Industriell virksomhet som etter bygningsrådets skjønn medføre ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk, lukt, sjenerende trafikk eller liknende, tillates ikke.

§ 31

opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal søkes unngått og i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer, beplantninger eller liknende , etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 37.

Det skal normalt avsettes parkeringsplass på egen tomtegrunn for 40 personbiler pr. 100. pr. ansatte. Når særlige forhold taler for det, kan bygningsrådet skjerpe eller lempe disse kravene.

VI. Arealer for bensin- og bilserviceanlegg.

§ 33

Bebyggelsen kan nyttes til salg av bensin og bilrekvisita, bilservice og garasjeanlegg. Boliger tillates ikke.

§ 34

Bebyggelsens plassering, størrelse og utforming, herunder også avkjørslene, skal godkjennes av bygningsrånet i hvert enkelt tilfelle. Opplag eller skjemmende tekniske anlegg tillates ikke.

VII Friområder.

§ 35

1.

Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i friområder når den har direkte tilknytning til arealenes utnyttelse , som bygninger for barnehager og daghjem, bygninger for idrettsformål el l anlegg for annen utendørs fritidsbeskjeftigelse .

2.

Transformatorstasjoner kan oppføres etter de samme regler som byggeområder .

3

Veier for gang- og sykkeltrafikk kan anlegges i inntil 3 m bredde.

§ 36

1.

ved utnyttelse av friområdene skal det tas hensyn til terrengets karakter og eksisterende vegetasjon.

2.

Beplanting og opparbeidelse av friområder skal skje etter plan som godkjennes av bygningsrådet.

VIII. Spesialområder (fortidsminner).

§ 37

Innenfor arealer med større faste fortidsminner tillates ikke oppført bebyggelse, faste anlegg eller innretninger av noen art, og heller ikke satt i verk arbeid eller annen aktivitet som kan virke inn på fortidsminnene eller forandre arealenes karakter.

§ 38

Ved siden av disse bestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningslovgivningen og vedtektene til Sola kommune til anvendelse.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 39

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servituttet å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

IX- Jordbruksområder.

§ 40

1.

Områdene skal nyttes til jordbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til drift av jordbruksarealene.

2.

Innenfor de regulerte jordbruksområdene kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.

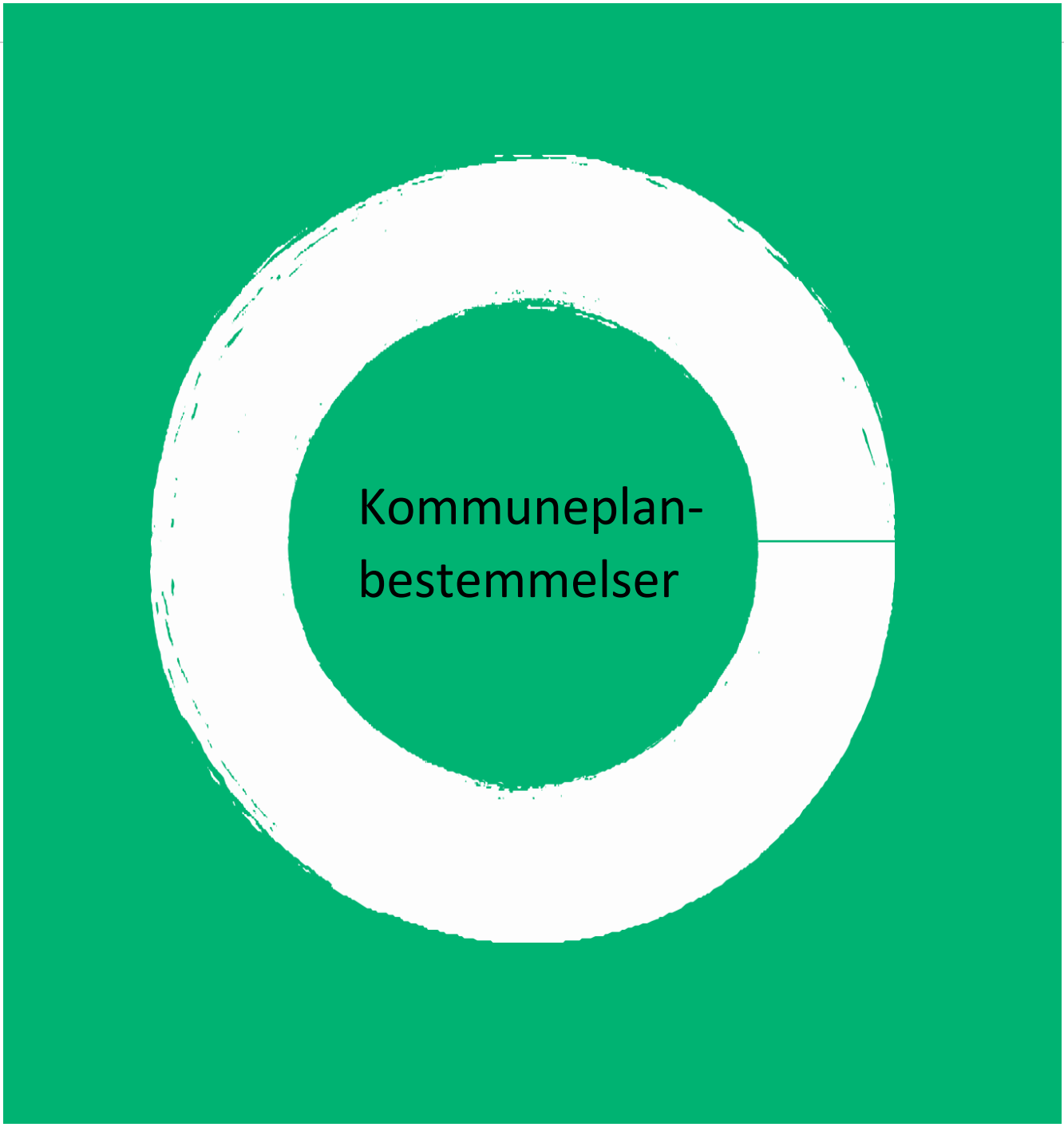
3.

Folgehus kan tillates når det er driftsøkonomiske forsvarlig mer enn en bolig på bruket.

4

Driftsbygninger kan ikke nyttes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til jordbruket dersom ikke virksomheten er å betrakte som bierverv for brukeren.

eksisterende reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Solakrossen sør med omliggende arealer gjelder med de foresetninger og tillegg som vist ovenfor.



Kommuneplan for Sola 2023-2040

Kommuneplanbestemmelser

Sola kommunestyre 28.09.2023, sak 62/2023, arkivsak 21/51
Sola kommunestyre 03.10.2024

Sola kommune

Innhold

1 GENERELLE BESTEMMELSER 4

1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1) 4

1.2 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 4 og 8) 4

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2, jf. § 17-2) 5

1.4 Kulturminner og kulturmiljø (pbl. § 11-9) 5

1.5 Bo- og områdekvalitet, estetikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9, pkt. 5, 6 og 8) 6

1.6 Universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8) 6

1.7 Flomkapasitet for vassdrag og vannforvaltning (pbl. § 11-9, pkt. 3, 6 og 8, § 11.7 pkt. 6, og § 11-11 pkt. 3) 6

1.8 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3 jf. § 27-1). 8

1.9 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8) 9

1.10 Krav om stedsanalyse 10

1.11 Utnyttelse 10

1.12 Kvalitets- og arealkrav på lek- og uteoppholdsarealer og aktivitetssoner (pbl. § 11-9, pkt. 5) 11

1.13 Privat uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, pkt. 5) 14

1.14 Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl. § 11-9, pkt. 5) 14

1.15 Nærbutikk og nærservice (pbl. § 11-9, pkt. 5) 15

1.16 Grøntområder og gangforbindelser i byggeområder 15

1.17 Parkering 15

1.18 Mobilitetsplan (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8) 17

1.19 Naturmangfold 18

1.20 Energi og klima (pbl. § 11-9 pkt. 3, 6 og 8) 18

1.21 Massehåndtering (pbl. § 11-9, pkt. 8) 19

1.22 Massedeponi 19

1.23 Kriminalitetsforebyggende tiltak 20

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG 21

2.1 Sentrumsformål (pbl. § 11-10, pkt. 2) 21

2.2 Næringsformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3) 21

2.3 Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3) 24

2.4 Fritidsformål 25

2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5) 26

2.6 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg 26

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 27

3.1 Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl. § 11-10, pkt. 2 og 4) 27

3.2 Hovednett for sykkel ... 28
3.3 Lufthavn ... 28
4 GRØNNSTRUKTUR ... 30
4.1 Generelle bestemmelser ... 30
4.2 FRI1 ... 31
4.3 FRI5 ... 31
4.4 Retningslinjer ... 31
5 FORSVARET ... 31
5.1 Områdene F1 a og b ... 31
6 LNF-OMRÅDER ... 31
6.1 Landbruk (pbl. § 11-11 nr. 1) ... 31
6.2 Spredt bebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2) ... 32
7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE ... 32
7.1 Fremtidig havneformål (17/340-29+78+90) ... 32
7.2 Vann, bekker og kanaler ... 33
7.3 Bygg og anlegg nærmere sjøen enn 100 meter ... 33
7.4 For områder avsatt til naturområde i sjø ... 33
7.5 Bestemmelse for 100-metersbeltet (§ 11-11 nr. 4) ... 33
7.6 Marine kulturminner ... 33
7.7 Farleder ... 33
7.8 Ankringsområde for skip og offshoreinstallasjoner ... 34
8 HENSYNSSONER (pbl. 11-8) ... 34
8.1 Hensynssone sikringssone - (pbl. § 11-8, bok a) ... 34
8.2 Rød og gul støysone (pbl. § 11-8 a) ... 35
8.3 Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a) ... 35
8.4 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b) ... 36
8.5 Særlig angitt hensynssoner (pbl. § 11-8 c) ... 36
8.6 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8 d) ... 37
8.7 Soner med krav om felles planlegging (pbl. § 11-8 e) ... 39
9 Bestemmelsesområde #1 – Areal til fremtidig Bussvei ... 40
9.1 Godkjenning fra Rogaland fylkeskommune ... 40

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1)

1.1.1 Tiltak etter plan- og bygningsloven kan ikke gjennomføres før utbyggingsområder inngår i en reguleringsplan. Dette gjelder både for eksisterende og fremtidig bebyggelse.

1.1.2 Krav om reguleringsplan gjelder likevel ikke for:

a) Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd bokstav a og e på eksisterende, bebygde boligeiendommer.
b) Fortetting i henhold til kap. 2.3.1, som ikke omfattes av hensynssone H310, H320 eller områder med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.
c) Kommunaltekniske anlegg innenfor bebyggelsesformål i kommuneplanen, slik som pumpestasjoner for avløp, trykkøkningsstasjoner for vann og renovasjonsanlegg.

1.2 Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 4 og 8)

1.2.1 *Infrastruktur*

Tiltak kan ikke iverksettes før teknisk infrastruktur, grønnstruktur og samfunnsservice er etablert, eller sikret etablert i henhold til gjeldende Vegnorm for Sør-Rogaland, Statens vegvesens håndbøker der vegnormen ikke er dekkende, Kommunalteknisk VA-norm og Norm for Utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Rekkefølgebestemmelser gjelder for oppføring av ny bebyggelse, med unntak av parkeringsareal.

1.2.2 *Grønnstruktur*

For områder vist i kommuneplanen skal det ved reguleringsplan tas stilling til rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding/gjennomføring av grønnstruktur/turveier.

For areal som skal overskjøtes til kommunen, forvaltes av kommunen eller for felles uteoppholdsareal skal utomhusplanen være i samsvar med gjeldende norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før tiltak kan igangsettes.

1.2.3 *Samfunnsservice* (pbl. § 11-9 pkt. 4)

Det skal i detaljregulering stilles krav om tilfredsstillende skolekapasitet før det kan gis igangsettingstillatelse.

1.2.4 I bolig- og transformasjonsområder med minimum 100 boliger, og eventuelt mindre områder ved kommunalt behov, skal det reguleres et areal på inntil 8 daa til offentlig formål. Helhetlig boligplan, skolebruksplan, barnehagebruksplan skal følges ved avsetting av areal. Areal til offentlig formål må være hensiktsmessig plassert i forhold til kollektivnett og annen infrastruktur.

1.2.5 For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3, i samsvar med gjeldende veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred. I områder under marin grense tillates ikke tiltak uten geotekniske undersøkelser og dokumentasjon på sikkerhet.

1.2.6 Flomfare og havnivåstigning må vurderes i alle søknadspliktige tiltak.

1.2.7 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og overvåking:
Før nye reguleringsplaner iverksettes, skal det tas analyseprøver for å undersøke om det finnes tungmetaller/forurensning i grunnen som en fra før ikke er kjent med.

1.2.8 *Krav om tekniske planer*
Krav til tekniske planer stilles i reguleringsplan. Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før tiltak kan igangsettes.

1.2.9 *Retningslinje*
Overordnet infrastruktur knyttet til vann og avløp (500 mm og oppover) bør detaljreguleres med hensynsone i henhold til ledningsseier sine retningslinjer.

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2, jf. § 17-2)

1.3.1 *Retningslinje*
Utbyggingsavtale bør inngås der utbygging i henhold til en vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter etablering/bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg eller tiltak som er vist som offentlig formål eller med offentlig eieform i arealplanen, eller hvor dette følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, overvann, fjernvarme, renovasjon o.l.

1.4 Kulturminner og kulturmiljø (pbl. § 11-9)

1.4.1 Kommunedelplan for kulturminner i Sola skal være retningsgivende for all byggesaks- og planbehandling som berører kulturminner og kulturmiljø.

Verneverdige bygninger skal vurderes bevart og alle tiltak på verneverdige bygninger skal utføres i samsvar med antikvariske retningslinjer angitt i Kommunedelplan for kulturminner.

Tiltak som grenser inn mot områder, som omfatter kulturminner og kulturmiljøer, skal tilpasse seg terreng og kvalitetene i kulturminneområdene. Dette gjelder blant annet bygningshøyde, utforming av bygg og estetisk utrykk. Ved nybygg og utvidelse av eksisterende bebyggelse som berører kulturminner skal dette registreres og dokumenteres.

1.4.2 *Automatisk freda kulturminner (H730)*
Før område- og detaljplaner kan bli vedtatt må kulturminnemyndighetene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre til konflikt i forhold til automatisk freda kulturminner jf. kulturminnelovens §§ 3, 8 og § 9. Dette gjelder alle områder i kommuneplanen som ikke tidligere er frigitt av kulturminnemyndighetene. Tiltak unntatt det generelle plankravet (mindre utbyggingstiltak, idrettsanlegg, område for fritidsbebyggelse og lignende og tiltak innenfor grønnstruktur og LNF skal sendes til kulturmyndighetene for vurdering jf. kulturminnelovens § 3, 8, 9 og 14.

1.4.3 *Nyere tids kulturminner*
Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i samfunnsutviklingen og være mest mulig autentisk i bevaringen.

1.5 Bo- og områdekvalitet, estetikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9, pkt. 5, 6 og 8)

1.5.1 I område- og detaljplaner skal det dokumenteres at nærmiljøet i og rundt planområdet tilføres nye eller forbedrede områdekvaliteter. Det skal sikres en attraktiv og inkluderende by- og stedsutvikling, for ulike brukergrupper i alt planarbeid.

1.5.2 Planer skal sikre viktige siktlinjer og skal underordne seg betydningsfulle enkeltbygg og viktige landskapstrekk som høydedrag og kulturlandskap. Fjernvirkninger sett fra sjø og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres.

1.6 Universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8)

1.6.1 *Generelle bestemmelser*
Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og ved gjennomføring av tiltak. I alle reguleringsplaner skal minst 50 % av nye småhus, herunder eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger, rekkehus og kjedehus, være tilgjengelige boliger i samsvar med teknisk forskrift. Reguleringsplanen skal vise hvilke boliger som tilfredsstiller kravene til tilgjengelig boenhet.

I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt internt i planområdet og til omkringliggende områder.

I friområder og for turveier skal prinsippet om å ha ulike tilbud til forskjellige behov tilstrebes, framfor å oppfylle universell utforming i alle områder. Hensyn til natur- og landskapskvaliteter skal ivaretas.

1.7 Flomkapasitet for vassdrag og vannforvaltning (pbl. § 11-9, pkt. 3, 6 og 8, § 11.7 pkt. 6, og § 11-11 pkt. 3)

1.7.1 *Håndtering av overflatevann (pbl. § 11-9 pkt. 3)*

Ved nye tiltak og transformasjon skal overvann håndteres lokalt og i størst mulig grad tilbakeføres til et naturlig avrenningsmønster. Planområdet/anlegget skal ikke gi økt (korttids) avrenning i forhold til faktisk avrenning før utbygging. Kommunen kan fastsette maks avrenning fra feltet uavhengig av beregnet avrenning.

Overvann fra et planområde skal filtreres/fordrøyes via sedimenteringsbasseng/fordrøyningsmagasin før utslipp til resipient/kommunalt overvannsanlegg. Kun dersom spesielle forhold tilsier det og det foreligger særskilt avtale med kommunen, kan overvann føres direkte til resipient/kommunalt overvannsanlegg uten fordrøyning.

Plassering og utforming av utløp og påslipp fra planområdene/anleggene skal tilpasses eksisterende vassdrag/resipient og kommunaltekniske anlegg.

Flomveier/overløp for opptil 200-års nedbør skal utredes frem til resipient eller håndteres i planområdet/anlegget, for eksempel ved å tillate lokal oversvømmelse av parkeringsplasser/forsenkninger i terreng.

Overvann under anleggsperioden: Ved regulering og søknadspliktige tiltak skal det utarbeides VA-plan for håndtering av overvann for anleggsperioden og en eventuell driftsfase av tiltaket. I anleggsfasen skal overvann gå gjennom sedimenteringsbasseng. Eksisterende vannskiller skal som hovedregel ikke endres uten fordrøyning.

Utbygging skal ikke medføre økt utslipp og avrenning av partikler og forurensede stoffer til sjø og vassdrag. NVE's gjeldende anbefalte fremskrivning for flom i elver og vassdrag må følges.

1.7.1.1 *Håndtering av overvann til kommunalteknisk anlegg*

Overløp tillates ikke til kommunalt overvannsanlegg uten særskilt tillatelse fra kommunen. Kommunen kan fastsette maks avrenning fra feltet uavhengig av beregnet avrenning.

1.7.1.2 *Arealer for overvannshåndtering og flomveier*

Planforslag og søknad om tiltak skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveier i følgende tre trinn.

Trinn 1: Daglige nedbørsmengder håndteres lokalt. Arealplaner og tiltak skal oppfylle Sola kommunes norm for blågrønn faktor (BGF).

Trinn 2: Overvann generert fra kraftige regnskyll skal holdes tilbake i fordrøyningsvolumer, dersom det er fare for overbelastning av nedstrøms ledningsnett.

Trinn 3: Bygninger og infrastruktur skal sikres mot skade fra overvann generert ved ekstreme regnskyll. Naturlige flomveier skal bevares og om nødvendig styrkes. Der det er behov skal det avsees areal for nye flomveier.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå en kartlegging av avrenningsforholdene på terreng før og etter regulering i planområdet og tilliggende arealer.

1.7.1.3 *Blågrønn faktor (pbl. § 11-9 pkt. 3)*

Blågrønn faktor (BGF) skal fastsettes i områdereguleringer eller detaljreguleringer. For dokumentasjon av BGF-tiltak skal skjema i Sola kommunes til gjeldende norm for blågrønn faktor anvendes. Naturbaserte løsninger som er lagt til grunn for blågrønn faktor og lokal overvannshåndtering skal ikke fjernes eller endres uten kompenserende tiltak.

1.7.1.4 *Retningslinjer*

a) Innenfor sentrumsområder (Sola og Tananger) bør blågrønn faktor fastsettes til minimum 0,7.
b) For plan- og bygningsprosjekter innenfor 500 meter av bussveien bør det fastsettes en blågrønn faktor på minimum 0,7.
c) I andre områder bør blågrønn faktor fastsettes til minimum 0,8.

1.8 Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3 jf. § 27-1).

1.8.1 I alle områder hvor offentlig vann og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl. §§ 27-1 og 27-2, tilknytningsplikt. Det samme gjelder fritidsbebyggelse, jf. pbl. § 30-6.

Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger i henhold til standard abonnementsvilkår og tekniske og administrative bestemmelser for Sola kommune.

1.8.2 *Havnivå og tilbakeslag*

Alle søknadspliktige tiltak på lavere nivå enn kote + 3,0 meter over havet som skal tilkobles offentlig avløpsanlegg må etableres med pumpeanlegg og tilbakeslagssikring.

1.8.3 *Rammeplaner*

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en VA-rammeplan, renovasjonsteknisk rammeplan og vei-rammeplan som skal være godkjent av fagansvarlig virksomhet før planvedtak. Kommunaltekniske normer skal legges til grunn under utforming av rammeplanen(e). VA-planen skal vise prinsippløsning for vann og avløp i området i sammenheng med eksisterende system. Overvannshåndtering og flomveier skal vises i rammeplanen. Plan for vei skal vise areal og prinsippløsninger for planen (for eksempel trafikksikkerhet). Rammeplan for renovasjon må vise beregninger av avfallsmengder (kapasitet), forslag til plassering av avfallssystemer (avsatt areal) og adkomst.

1.8.4 *Teknisk plan*

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides komplette teknisk planer for VA (vann, avløp, overvann), renovasjon, vei, utomhus og belysning som skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Kommunaltekniske normer, nasjonale krav og forskrifter skal legges til grunn under utforming av tekniske planer. Planene skal vise detaljløsninger for alle fag. Detaljer for utforming og leveranse av planer skal være iht. kommunens gjeldende retningslinjer.

1.8.5 *Brannvannsdekning*

Ved behov for sprinkleranlegg skal kommunen ved virksomhet kommunalteknikk kontaktes i forkant av planleggingsarbeidet.

I områder som reguleres til virksomheter hvor sprinkling er aktuelt, må det utredes og dokumenteres behovet for sprinklervannmengde.

1.8.6 *Kommunaltekniske areal*

Ved regulering skal nødvendig areal til pumpestasjon med tilhørende adkomst/ biloppstillingsplass sikres som eget reguleringsformål.

1.9 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)

1.9.1 De til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy T-1442 med grenseverdier og kvalitetskriterier skal legges til grunn ved planlegging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager), og etablering av støyende anlegg eller virksomheter.

Det aksepteres innglassing av privat og felles uteplass. I flystøysoner skjermes felles uteoppholdsareal og lekeareal av bygningskropp eller lokale tiltak som overbygg eller innbygning slik at støynivå kommer ned mot eller under grenseverdi.

1.9.2 Det skal i utgangspunktet ikke tillates ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Unntak kan vurderes innenfor Sola sentrum, Tananger sentrum og langs bussveien for områder i rød trafikkstøysone. Unntak gjelder med forutsetning om at krav til kvalitetshevende eller kompenserende tiltak sikres oppført:

a) Alle nye boliger i rød støysone
   - skal ha minst ett soverom mot stille side. Mot flystøy tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Boenheter som kun får tilgang til dempet fasade for flystøy, må bli kompensert av kvalitetshevende tiltak (gode solforhold, utsikt, tilgang til gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs). For vei gjelder føringer for dempet fasade som gitt i T-1442.
   - skal ha privat uteoppholdsareal med støynivå under anbefalt grenseverdi. Innglassing av uteplass aksepteres.
   - skal ha felles uteoppholdsareal med støynivå under anbefalt grenseverdi. Uteoppholdsareal og lekeareal skjermes av bygningskropp eller lokale tiltak som overbygg eller innbygning (hagestuer, drivhus, gapahuk o.l.).
   - Skal ha innvendig maksimalnivå fra fly som tilfredsstiller LAFmax ≤ 45 dB i alle oppholdsrom og soverom. Kravet gjelder hele døgnet.

b) Helsebygg i rød støysone skal ha stille side og lett tilgjengelige skjermede uteoppholdsarealer med støynivå under anbefalt grenseverdi for vei. For flystøy aksepteres skjerming med bygningskropp eller lokale tiltak som overbygg eller innbygning (hagestuer, drivhus, gapahuk o.l.).

c) Skoler og barnehager kan ha deler av fasaden i rød støysone. Det må være tilgang til skjermede uteoppholdsarealer med støynivå under anbefalt grenseverdi. For flystøy aksepteres skjerming med bygningskropp eller lokale tiltak som overbygg eller innbygning (hagestuer, drivhus, gapahuk o.l.).

1.9.3 Hovedombygging eller utvidelse av eneboliger tilknyttet landbruksvirksomhet i rød flystøysone er tillatt, selv uten at alle kvalitetskriterier tilfredsstilles. Krav til innendørs støynivå må uansett tilfredsstilles.

1.9.4 Tiltak som medfører økning i støynivået i friområder og i grønnstruktur, kan bare tillates etter at støyfaglige vurderinger er utført og avbøtende tiltak sikret. Støysituasjonen må ses i sammenheng med aktuell brukstid av området og tidsrom for støyende virksomhet.

Det tillates ikke tiltak som gir økning i støynivå over anbefalt grenseverdi for relevant type friområde.

I friluftsområder og friområder innenfor stille områder tillates ikke økning i støynivå. Stille områder er innenfor Hellestøstranda, Vigdel, Vigdelstranda, Eikeberget, Hestholmen, Tananger halvøya (Ørnabukta, Skiftesvik, Krabbevik eller Stokkavik), Ytraberget, Kjerrberget og Åsnuten.

Innenfor Åsnuten (innsatsområdet) er det målsetning om å redusere støynivå over tid til under anbefalt grenseverdi.

1.9.5 Når planområdet er utsatt for flere støykilder skal samlet støybelastning vurderes, og ved behov beregnes. Å stille krav til strengere grenseverdi for støyende virksomheter og anlegg kan være aktuelt for å sikre at grenseverdier for støyfølsomt arealformål ikke overskrider. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal følges ved fastsettelse av grenseverdier.

1.9.6 Ved vurdering av støy i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak skal det gjøres rede for støysituasjon og for nødvendige støyskjermingstiltak for berørte støyfølsomme bruksformål. Skjermingstiltak skal fortrinnsvis skje nær støykilden. Størrelse på stille uteoppholdsareal for støyfølsom bebyggelse skal fremgå i reguleringsplaner.

1.10 Krav om stedsanalyse

Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse for reguleringsplaner.

Stedsanalysen skal svare ut følgende hovedtema:

a) Oversikt og planstatus
b) Landskap og historie
c) Bebyggelsesstruktur og sammenhenger
d) Utfordringer knyttet til bo- og stedsmiljø

Byggehøyder skal fastsettes med grunnlag i stedsanalyse og vurdering av fjernvirkning.

1.11 Utnyttelse

1.11.1 Utnyttelse avklares i reguleringsplan. Utnyttelse for boligformål må vurderes opp mot en større sammenhengende struktur, tomtens tålegrense, stedtilpasning, bokvalitet, tilgang til kollektivtransport, rekreasjon og nærservice.

Retningslinjer for utnyttelse av boligformål, kombinert bolig-næringsformål og sentrumsformål:

Område	Grad av utnytting	
	Boligformål	**Sentrumsformål og kombinert bolig - næringsformål**
Sola sentrum	70 – 150 % BRA	70 – 200 % BRA Utnyttelse angitt i områdeplaner.
Tananger sentrum		
Langs Bussveien (500 meter influensområde)	70 – 160 % BRA	70 – 160 % BRA Øvre utnyttelsen gjelder for prosjekter ved viktige kollektivknutepunkt og med lav/ingen andel av boligformål.
Influensområder til Sola og Tananger sentrum (inntil 500 meter fra sentrum)		
Langs viktige kollektivtraséer (300 meter influensområde)	70 – 90 % BRA	70 - 150 % BRA
Øvrige områder	60 - 100 % BRA God stedstilpasning er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder.	

1.12 Kvalitets- og arealkrav på lek- og uteoppholdsarealer og aktivitetssoner (pbl. § 11-9, pkt. 5)

1.12.1 *Generelle krav*

Områder med naturlig vegetasjon som er attraktivt for lek, rekreasjon og naturmangfold skal prioriteres når arealer er satt av til grønt.

Felles lek- og uteoppholdsareal skal være skjermet for trafikk, forurensning og støy, samt tilfredsstillende belyst.

Adkomst mellom lek- og uteoppholdsareal og bolig skal ha trafikksikker forbindelse.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende.

For å sikre muligheten for busker og trær å vokse, skal minst 1/3 av felles uteoppholdsareal ikke være underbygget.

1.12.2 *Bestemmelser om felles lek – og uteoppholdsarealer*

Felles lek- og uteoppholdsareal skal ha en sentral og attraktiv lokalisering og en utforming og opparbeidelse som gir mulighet for uteopphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper.

Areal der støynivået er over 55 Db i brukshøyde 2 m, samt arealer med helning brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i totalt areal av lekeplasser og felles uteoppholdsarealer. Arealet som trafo og sikringsgjerde tar opp kan ikke regnes som en del av lekearealet.

Sol-/skyggeanalyse skal dokumentere situasjonen for vårjevndøgn, 21. mars, kl. 15:00 (normaltid). For sentrumsområder skal det i tillegg utarbeides for 1. mai kl. 09:00, 12:00, 15:00 og 18:00 (sommertid). Maks regulert utnyttelse (maks høyder og fotavtrykk) skal legges til grunn. Eksisterende nabobebyggelse med uteoppholdsarealer skal inngå. Der naboeiendommer er regulert, men ikke fullt utbygget, skal maks regulert utnyttelse (maks høyder og fotavtrykk) legges til grunn.

Lokal overvannshåndtering kan integreres som en del i utformingen av felles uteoppholdsarealer og lekeplasser. Utformingen av anlegg for lokal overvannshåndtering skal ikke gå på bekostning av arealenes hovedfunksjon og kvaliteter som lek- og uteoppholdsareal.

Utomhusplaner skal sendes inn ved søknad om tiltak. Utomhusplan for felles lek- og uteoppholdsarealer skal godkjennes av Sola kommune før det kan gis igangsettingstillatelse. Kommunalt eide utomhusanlegg, anlegg som kommunen skal overta og drifte, og felles private områder skal utformes og bygges i samsvar med gjeldende norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Ved utbygging eller bruksendring vurderer kommunen om krav til arealer for lek, rekreasjon og idrett er ivaretatt. Dersom kravet ikke er ivaretatt, vurderer kommunen om kravet kan løses på eksisterende arealer, eller om det må avsettes nye arealer til formålet.

Uteoppholdsarealene skal ha grønne kvaliteter som trær og annen vegetasjon. Utforming av utearealene skal bygge opp under de stedlige kvaliteter og identitet og ivareta sammenheng med omkringliggende landskap. Verdifull eksisterende vegetasjon, terreng og eksisterende bekker og dammer skal søkes bevart. Vegetasjon som skal bevares, skal vises og sikres i plankart og i bestemmelser. Bestemmelsene skal stille krav til utarbeiding av tiltaksplan for ivaretakelse av eksisterende trær i plan- og byggefasen.

1.12.3 *Krav til minstestørrelse for felles uteoppholdsarealer på terreng per boenhet*

Område	**Krav til MFUA***
Sola sentrum (kommunesenter) a) og b)	30 m^2
Tananger sentrum (lokalsenter)	
Langs Bussveien (500 m influensområder)	
Langs viktige kollektivtraséer (300 m influensområde)	
Øvrige områder	50 m2

* MFUA. MFUA betyr minste felles uteoppholdsareal, jf. Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke.

a) Minste felles uteoppholdsareal kan reduseres til 16 m^2 pr. boenhet i Sola sentrum, ved dokumentasjon av kvalitet og at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker

kravene til uteoppholdsareal fastsatt i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

b) Per boenhet i Sola sentrum, ved dokumentasjon av kvalitet og at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker kravene til uteoppholdsareal fastsatt i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal være på bakkenivå, eller oppå lokk i gårdsrom som er allment tilgjengelig fra bakkenivå.

1.12.4 *Areal- og avstandskrav til felles uteoppholdsarealer og friområder*

Det fastsettes krav til størrelse på leke- og aktivitetsareal basert på antall boenheter.

Type	**Utløses av antall bo-enheter**	**Dekker inntil antall bo-enheter**	**Hoved-alders-gruppe**	**Minimum størrelse lekeareal**	**Anbefalt maks avstand til bolig**
Nærlekeplass (Sandlekeplass)	4	25[1)]	Barnehag ebarn (1-6 år)	200 m^2	100 meter
Områdelekeplass (Kvartalslekeplass)	25	200	Barn, unge og eldre (5-13 år)	1500 m^2	200 meter
Aktivitets-flate (Ballfelt)	150	600	Alle	2,5 dekar dimensjoneres for bane på 40x60 m med tilhørende sikkerhetssone	400 meter
Rekreasjonsområde (Sentralt lekefelt)	600	1200	Alle	6 dekar	400 meter
Regional grønn-struktur				20 dekar, 40 m bredde	500 meter

1) Antall boenheter kan overskrides dersom lekeareal økes med 8 m^2 per boenhet, under forutsetning at avstandskravet innfris og kvaliteten økes tilsvarende.

1.12.5 *Retningslinjer til felles lek- og uteoppholdsarealer*

Der det er mulig, skal uteoppholdsarealer for lek, rekreasjon og idrett vurderes samlokalisert, i tilknytning til øvrig grønnstruktur, eller bindes sammen gjennom trafikksikker infrastruktur.

Retningslinjer for sammenslåing av lek – og uteoppholdsareal:

a) Sandlekeplass og kvartalslekeplass skal så langt det er mulig slås sammen for opptil 30 boliger. Størrelsen skal minimum være 1700 m² og gangavstand til bolig bør være mindre enn 200 meter.
b) Kvartalslekeplass og aktivitetsflate/ballfelt skal så langt det er mulig slås sammen for opptil 175 boliger. Størrelsen skal minimum være 4 dekar og gangavstand til bolig bør være mindre enn 400 meter.
c) Aktivitetsflate/ballfelt og sentralt lekefelt skal så langt det er mulig slås sammen for opptil 700 boliger. Størrelsen bør være minst 7,5 dekar og avstanden til bolig bør være mindre enn 450 meter.
d) Lekeplasser og aktivitetsflate/ballfelt bør så langt det er mulig samordnes på tvers av reguleringsplaner og eksisterende lekeplasser

og ballfelt.

1.13 Privat uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, pkt. 5)

1.13.1 Ved detaljregulering skal minimum 50 % av uteoppholdsareal sikres sol ved vårjevn kl. 15.00.

Støynivå for privat uteoppholdsareal skal ligge innenfor anbefalt grenseverdi.

For boenheter i blokkbebyggelse/leiligheter skal privat uteoppholdsareal være minimum 6 m^2.

For småhusbebyggelse skal privat uteoppholdsareal være minimum 40 m^2. Arealet skal være sammenhengende på terrengnivå, på egen tomt, mot sør eller vest. Arealer til adkomst og parkering regnes ikke med.

1.14 Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl. § 11-9, pkt. 5)

1.14.1 *Kategori 1 - Virksomheter med høy urbaniseringsgrad*

Næringsvirksomhet med høy arbeidsplass– og besøksintensitet og høy arealutnyttelse skal lokaliseres i Sola sentrum og på Forus innenfor 500 meters avstand fra Bussveien. For disse etableringene skal det sikres en minimumsutnyttelse på 160-200 % BRA og en maksimumsutnyttelse på 200-250 % BRA.

Byggehøyder vurderes individuelt ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming.

1.14.2 *Kategori 2 – Virksomheter med allsidig virksomhet*

Næringsvirksomhet med middels arbeidsplass - og besøksintensitet og middels arealutnyttelse skal lokaliseres i lokalsentra eller ca. 500 m fra Bussveien. For disse etableringene skal det sikres en minimumsutnyttelse på 60-70 % BRA og en maksimumsutnyttelse på 130-140 % BRA.

1.14.3 *Kategori 3 – Virksomheter med arealkrevende virksomhet*

Næringsbebyggelse med lav arbeidsplassintensivitet, lav besøksintensitet og lav arealutnyttelse skal lokaliseres i områder utenfor 500 meter fra influensområde og Bussveien. For disse etableringene skal det sikres en minimumsutnyttelse på 40-50 % BRA og en maksimumsutnyttelse på 90-100 % BRA.

1.15 Nærbutikk og nærservice (pbl. § 11-9, pkt. 5)

1.15.1 Nærbutikker (med dagligvareprofil) og nærservice på inntil 1250 m^2 bruksareal handel og inntil 500 m^2 bruksareal tjenesteyting kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder utenfor definerte senteområder. Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet og bør ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre. Det henvises til Regionalplan for Jæren og Søre-Ryfylke for definisjon av begrepene nærbutikk og nærservice.

1.16 Grøntområder og gangforbindelser i byggeområder

1.16.1 *Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr. 4)*

Ved etablering av nye boligområder skal det sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til blant annet skole, idrettsanlegg, stoppesteder for offentlig kommunikasjon og tettstedssenter. Sving- og siktkurver iht. den til enhver tid gjeldende Sykkelhåndbok må ivaretas.

Det skal sikres ferdselsårer i tettbebygde områder som skal bindes sammen til trafikksikre nettverk. Disse skal søkes sammenbundet med friområder.

1.16.2 *Retningslinjer for turveier*

Utforming av turveier må vurderes opp mot andre hensyn, herunder landskap, kulturminner, biologisk mangfold og jordvern, og kan derfor ikke gjelde fullt ut.

Minste lengde på overordnet turvei bør være 3 km. Turvei skal etableres gjennom den regionale grønnstrukturen. Turveien skal binde sammen nabokommunene i et regionalt turveinett. Det må sikres adkomst til korridoren fra boligområdene.

1.17 Parkering

Formål	**Område**	**Bil inkl. gjesteparkering**		**Sykkel inkl. gjesteparkering**	
		Antall plasser	Lading elbil	Antall plasser	Lading elsykkel
Inter-kommunal kommunedelplan for Forus 2019-2040 (IKDP Forus)	Sone 1: IKDP Forus	Jf. bestemmelser om parkering i IKDP Forus			
Bolig	Sone 2: Sola sentrum, Tananger sentrum, 500 meter influensområde langs bussvei	1,0 per boenhet	Minst 50%[1)]	Minimum 3 per boenhet	Min. 50%[2)]
	Sone 3: Øvrige områder med blokk-bebyggelse	1,2 per boenhet			

	Sone 3: Øvrige områder med småhus-bebyggelse	1,8 per boenhet			
	Sone 4: Sørligste deler av Sola kommune	Retningslinje: 1,8 per boenhet	Retningslinje: Minst 50%[1)]	Retningslinje: Minimum 3 per boenhet	
Høy arbeidsplass- og besøks-intensitet (kontor, kjøpesenter, forretning og tjenesteyting)	Sola sentrum, Tananger sentrum, 500 meter influensområde langs bussvei	0,9 per 100 m^2 BRA	Minst 30%	Minimum 2 per 100 m^2 BRA	
	Øvrige områder	0,5 per 100 m^2 BRA	Minst 30%	Minimum 2 per 100 m^2 BRA	
Lav arbeidsplass- og besøks-intensitet (industri, lager)	Gjelder i hele kommunen	0,5 per 100 m^2 BRA	Minst 30%	Minimum 0,5 per 100 m^2 BRA	
Stavanger lufthavn Sola	Samlet parkeringstilbud for besøkende	1,0 per 800 årlig passasjertall (inntil bussveien er ferdigstilt)			
Øvrige formål (barnehage, sykehjem, skole, forsamlingshus, idrettsanlegg osv.)	Gjelder i hele kommunen	Parkering skal vurderes i hvert enkelt tilfelle ut fra plassering og overordnet mål for ønsket reisemiddelfordeling i egen mobilitetsplan, som fastsettes av Sola kommune.			

1) Resterende parkeringsplasser skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel for at det senere kan etableres opplegg for lading av el-bil.
2) Kundeparkering for sykkel unntas krav til lading av el-sykkel.

1.17.1 *Krav til parkeringsplasser*

Ved beregning av krav om antall parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes opp til nærmeste hele plass.

1) Resterende parkeringsplasser skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel for at det senere kan etableres opplegg for lading av el-bil.
2) Kundeparkering for sykkel unntas krav til lading av el-sykkel.

1.17.2 *Sykkelparkering*

Sykkelparkeringer skal være på egen grunn, sentralt plassert nær inngangsparti og ha enkel tilkomst.

Sykkelparkering skal være i lukket anlegg for boliger og ansatte. Ved utendørs sykkelparkering skal sykkelstativ utformes slik at sykkelen får støtte og kan låses fast i rammen.

Ladbar sykkelparkering skal være under tak.

1.17.3 *Bilparkering*

5 % av biloppstillingsplassene skal være opparbeidet og tilrettelagt for bevegelseshemmede og i nærhet til inngangsparti. For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne (sykehjem, legekontor osv.) og for tilgjengelige boliger skal behovet vurderes særskilt.

Bilparkering skal løses kompakt og arealeffektiv. Det skal primært legges opp til felles løsninger.

I reguleringsplan med over 20 bilparkeringsplasser skal parkering primært løses i fellesanlegg under bakken eller i parkeringshus. Ramper bør løses i bebyggelsen. Maks 20% av parkeringsplassene kan være overflateparkering.

Parkeringsanlegg skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.

Ved fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring, eller ved etablering av parkeringsplasser til bildeling, skal det vurderes lavere parkeringsdekning enn samlet parkering for bolig og næring tilsier.

Det må dokumenteres at nødvendig varelevering og serviceparkering kan gjennomføres uten å være til hinder eller fare for andre trafikanter.

1.17.4 *Plassering og fordeling av parkeringsplasser*

Plassering og fordeling av parkeringsplasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak. I detaljplan skal det dokumenteres organiseringen av parkering for bil og sykkel, samt tilgjengeligheten til disse.

Parkering for bil og sykkel på egen tomt skal være opparbeidet før brukstillatelse.

1.17.5 *Krav til vegetasjon*

Parkeringsplasser med mer enn 25 parkeringsplasser skal brytes opp med trær og annen vegetasjon. Nedsenkede parkeringsplasser kan benyttes til flomvei.

1.17.6 *Retningslinje*

Det bør tilrettelegges for lastesykler/sykkelhengere på sykkelparkeringsplasser for flere enn 10 sykler.

1.18 Mobilitetsplan (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8)

Ved utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m² BRA eller etableringer av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte, skal det utarbeides mobilitetsplan for den

samlede transporten som skapes.

Mobilitetsplanen skal analysere muligheter for minst mulig bilavhengighet i tråd med målet om null vekst i personbiltrafikken. Den skal sikre ønsket reisemiddelfordeling og gi føringer for planløsninger/tiltak. I tillegg skal planen inneholde:

Bolig	**Næring**
• Antall boenheter • Antall beboere • Fordeling av transport gjennom døgnet • Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel	• Antall ansatte • Besøksintensitet • Omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport • Transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering og godstransport • Fordeling av transporten gjennom døgnet • Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel

1.19 Naturmangfold

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt. Ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan eldre enn 10 år, skal behov for kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging vurderes. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig.

1.20 Energi og klima (pbl. § 11-9 pkt. 3, 6 og 8)

1.20.1 *Energiløsninger*

Det stilles krav om energieffektive bygg. Definisjon på og krav til energieffektive bygg følger av TEK 17. Energibesparende og fleksible løsninger, fortrinnsvis kollektive, og løsninger som minsker utslipp til luft og vann, vektlegges. Samlet energibehov for det enkelte byggeområdet skal kartlegges og alternativer for energiforsyning skal utredes, herunder også løsninger med fornybar energi (jf. kommunedelplan for energi og klima).

1.20.2 *Retningslinjer for energikrav*

Ved regulering skal alternative energiløsninger vurderes. Det skal vurderes klima- og miljøvennlige løsninger for nye bygg og anlegg. Fossilfrie anleggsplasser bør etterstrebes. Alle kommunale bygg i Sola bør oppføres med strengere minimumskrav til energi enn minstekrav i TEK 17. Lokale varmeressurser bør utnyttes og det bør legges til rette for energifleksible løsninger.

1.20.3 *Klimagassberegning*

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

a) Nybygg større enn samlet 1000 m^2 BRA.
b) Valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg større enn samlet 200 m^2 BRA, eller 300 m^2 drifts-/lagerbygg innen landbruk.
c) Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.
d) Vesentlige terrenginngrep.

1.20.4 *Energiplan*

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m^2 BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk vurderes og omtales i planbeskrivelsen og saksbehandlingen.

1.21 Massehåndtering (pbl. § 11-9, pkt. 8)

1.21.1 Reguleringsplaner skal utformes med sikte på å oppnå intern massebalanse. Masse vurderes som en del av planbeskrivelsen, ROS og eventuell konsekvensanalyse.

Der dyrket jord er omregulert til annet formål enn landbruk, skal matjorden fjernes før anleggsarbeidet påbegynnes og fraktes/legges ut på jordbruksareal der matjorda kan nyttes på en landbruksfaglig tilfredsstillende måte. Matjorden skal, så langt det er mulig, brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer. Matjorden bør ikke mellomlagres og må brukes før det har gått ett år. Før matjord fjernes fra opphavseiendommen skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av gul/hvit potetcystenematode ("potetål") og analyseresultatene skal sendes kommunen og Mattilsynet i god tid før tiltaket påbegynnes.

Deponering av masser nær sjø og vassdrag bør unngås.

1.21.2 *Forurensning*

Det stilles krav om at jord/masser testes for forurensing i:

a) Utbyggingsområder med kjent forurensing eller mistanke om forurensing.
b) Utbyggingsområder til bolig, barnehage og skole.

1.21.3 *Krav om massedisponeringsplan*

For planer og prosjekter som genererer over 1000 m^3 utførte anbrakte masser (uam) skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan. Massedisponeringsplanen utformes i tråd med ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning.

Massedisponeringsplanen skal redegjøre for:

a) Massenes omfang og beskaffenhet.
b) Kartlagt kunnskap om forurensede masser i området
c) Massebalanse og mengde masser som må tilføres og/eller fraktes bort fra planområdet
d) Gjennomførte tiltak for å redusere behov for å tilføre og/eller frakte bort masser fra planområdet.
e) Mulighet for sortering og mellomlagring innenfor planområdet.
f) Behandling av masser som må fraktes ut av planområdet.
g) Matjord skal beskrives separat
h) Kartlegging og håndtering av fremmede arter

1.22 Massedeponi

Massedeponi må behandles som detaljreguleringsplan.

1.22.1 *Krav om dyrking*

Massedeponeringen skal utføres på en slik måte at arealet etter avsluttet deponering igjen kan dyrkes opp. Etter avslutning skal deponiområdet være dyrket jord og tilbakeføres til LNF område.

1.22.2 *Fornminner*

Alle deponiområder må legges fram for kulturmyndigheter for vurdering av kulturminneverdier, jf. kulturminnelovens §§ 3,6,8 og 9.

1.22.3 *100-metersbeltet mot sjø og vassdrag (pbl. § 1-8)*

I 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag gjelder et generelt byggeforbud så lenge det ikke er fastsatt annen byggegrense i plan.

Harvalandsvatnet og Skas-Heigrekanalen har en vernesone på 100 meter.

1.22.4 *Terreng/kulturlandskap*

Massedeponier legges til steder i terrenget der de gjør minst forandringer i det totale landskapsbildet, og der de kan tilpasses omkringliggende arealer på en tilfredsstillende måte.

1.22.5 *Hensyn til boligbebyggelse*

Det settes krav til at massedeponier ikke legges for nært boligfelt/boligbebyggelse. Det skal fastsettes vanlige driftstider og tiltak mot støy/støv dersom deponiområdet og masseuttak ligger nærmere boliger eller fritidsboliger enn 300 meter. Det skal stilles krav om vanning for å unngå støvplager.

1.22.6 *Vei*

Massedeponier legges i områder med tilstrekkelig god veiforbindelse/adkomst. Annen bruk av veien (f.eks. skolevei) og trafikksikkerhetsforhold må vurderes. Avkjørselsforhold til riks- og fylkesveier må klareres/godkjennes av vegvesenet.

Det skal utarbeides en plan for bruk av veiforbindelser mht. teknisk standard og trafikksikkerhet. Plan skal godkjennes av kommunen.

Det skal stilles krav om vasking/automatisk vaskegrav før utkjøring på vei.

1.22.7 *Overvannshåndtering*

Ved opprettelse og utvidelse av massedeponier skal tekniske planer for håndtering av overvann fra deponiet godkjennes av kommunen. Planen skal inkluderer drenering, fordrøyningsbasseng og dammer for sedimentering ved alle avrenningskilder fra deponiet.

1.23 Kriminalitetsforebyggende tiltak

Ved planlegging av boligområder, næringsområder, senterområder, offentlige anlegg og friområder skal det legges vekt på kriminalitetsforebyggende utforming. Det skal sikres oversiktlige og godt belyste adkomstforhold, møteplasser, uteoppholdsarealer og gårdsrom.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Sentrumsformål (pbl. § 11-10, pkt. 2)

2.1.1 *Handelslokalisering*

Detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i senterområder, slik de er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i kommuneplan for Sola, med de unntakene som fremgår av bestemmelsene for nærbutikk/nærservice, og for varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer.

2.1.2 *Sentrumsområdene Sola sentrum og Tananger sentrum*

Det er etablert frikjøpsordning for Tananger og Sola sentrum, jf. Områdeplanavgrensning vist i kommuneplanen, samt reguleringsplan for Risavika nord. For frikjøp pålegges innbetaling av det til enhver tid gjeldende frikjøpsbeløp fastsatt av Kommunestyret.

2.1.3 *Sola sentrum*

For Sola sentrum gjelder ikke krav om tilknytning til fjernvarme.

For Sola sentrum gjelder følgende tillegg til kvalitetskrav for leke- og uteoppholdsarealer i fellesbestemmelsene:

a) Det tillates avvik fra angitte støygrenser for flystøy dersom skjerming ville medført overbygging av hele utearealet. Støyreduserende tiltak skal likevel sikres gjennom støydempende fasader og plassering av bygningskropper, og kombinerte klima- og støyskjermende tiltak på deler av arealene.
b) Felles takterrasser skal ha klima- og støyskjermende tiltak på deler av arealet, fast møblering, beplantning og sol på minimum 80% av arealet kl 1500 vårjevndøgn og kl 18 sommersolverv.
c) Hver boenhet skal ha privat uteoppholdsareal, med minimum 2 timer sammenhengende solbelysning i løpet av vårjevndøgn. Innglassing tillates for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Private uteoppholdsarealer inngår ikke i MFUA.

2.2 Næringsformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3)

2.2.1 *Risavika-området*

Innenfor Risavika tillates det havne- og energirelaterte virksomheter som har behov for å være lokalisert nær havn. Bestemmelsen gjelder ikke for områder nord for Risavika havnering.

I reguleringsplan skal det legges til rette for friområder innenfor ervervsområdet.

Virksomhetene skal lokaliseres slik at de ivaretar de til enhver tids gjeldende retningslinjer for støy.

Virksomheter som håndterer potensielt skadelige stoffer for mennesker og natur, eller på annen måte kan representere en risiko for omgivelsene, skal lokaliseres bort fra grenseområdene til etablerte eller planlagte boligområder eller andre følsom arealbruk.

Ved etablering av slik virksomhet skal det i forbindelse med utarbeidelse av detaljplan vurderes om det er behov for å gjennomføre spesiell kartlegging og tiltak mot støy, forurensning, eksplosjonsfare eller lignende.

2.2.1.1 *Lokaliseringsstyring*

Krav til tetthet og lokalisering av aktuelle formål innenfor områder til erverv eller kontor må sees i sammenheng med avstand til Bussveien. Andel kontor skal begrenses utenfor 500 meters influensområde for Bussveien.

Endelig avklaring av avgrensing mellom næring, bolig og friområde foretas i egen reguleringsplan for området E23 Risa. I denne reguleringsplanen åpnes det for justering av forholdet mellom bolig og næring.

2.2.1.2 *Kontor*

Ved utbygging av kontorområder skal omkringliggende omgivelser være retningsgivende for utforming av bebyggelsen. Ved utbygging av områdene skal det søkes å legge til rette for kvalitativt gode uteareal.

Byggeområder innenfor 500 meters influensområdet for Bussveien skal utvikles til områder med arbeidsplassintensive virksomheter som gir kundegrunnlag for et kollektivtilbud.

Det skal legges til rette for gode gangforbindelser til kollektivknutepunkt. Kontorbebyggelsen skal gi en støyskjermende effekt for tilgrensende boligbebyggelse. Ervervsområde E13 og Risa 8/1 m.fl. skal nyttes til kontor.

2.2.1.3 *Handelsetablering*

Ved etablering av handel innenfor planområde E1 må det sikres krav til parkeringsplasser og allmennhetens tilgang til strandlinja/sjøen.

2.2.1.4 *Støy*

Anbefalte grenseverdier skal være gjeldende for eksisterende virksomheter i Risavika. «I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak, som gjelder endring av støyende virksomhet eller ny støyende virksomhet, må det utarbeides en vurdering av støy fra alle støykilder. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal overholdes. Kontroll skal utføres for å verifisere målingene i etablert måle- og oppfølgingsprogram. Dersom det er belastninger av støy fra flere kilder, for eksempel fra industri og vei, må tiltak gjennomføres slik at totalstøy ikke overskrider grenseverdier.

Støykilder og gjeldende grenseverdier for hver kilde eller flere i kombinasjon:

Støykilde	**Gul støysone**	
	Utendørs støynivå	**Utendørs støynivå i nattperioden kl.23-07**
Industri, havner og terminaler	Uten impulslyd: 55L_{den} Med impulslyd: 50 L_{den}	45 L_{night} 60 L_{5AF}
Vei	55 L_{den}	70 L_{5AF}

Både vei- og industristøy i Risavika	**Høyeste Grenseverdi uteareal**	**Høyeste grenseverdi innendørs i oppholds- og soverom, fra samlet utendørs støynivå**
	52 L_{den} (for hver kildetype)	30 $L_{A,ekv,24t}$, jf NS8175 kl C

2.2.1.5 Innenfor næringsområdet i Risavika må det sendes inn vurdering av sum virkning av fare, før det kan gis byggetillatelse til tiltak som omfatter farlig stoff, jf. Risavikarapporten.

2.2.2 *Næringsområder N1 og N2*

Innenfor området N1 videreføres reguleringsplan 0403 Næringsområde for Utsola. Intern kjørevei i reguleringsplanen skal knyttes sammen med intern kjørevei langs område N2.

Innenfor område N2 tillates etablering av lufthavnrelatert næringsbebyggelse, med utnyttelsesgrad fra minimum 60% BRA til maksimalt 200 % BRA, og som ikke er besøksintensiv, samt oppsamlingsplass for drosje.

2.2.3 *NAE3*

Eksisterende BMX bane må sikres ny lokalisering før detaljregulering kan starte på NAE3. BMX banen må være opparbeidet på ny lokalisering før igangsettingstillatelse på NAE3 kan gis.

2.2.4 *NAE4*

Det skal sikres grøntkorridorer i detaljreguleringen.

2.3 Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3)

2.3.1 *Fortetting i etablerte boligområder*

Søknader om fortetting med inntil fem boenheter vurderes etter 2.3.1, jf. kap. 1.1.1. Med boenhet menes selvstendig bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål. Ved motstrid mellom gjeldende reguleringsplan og kommuneplan for bestemmelser som gjelder fortetting i etablerte boligområder, går kommuneplanens bestemmelse i 2.3.1 foran.

Bestemmelsene og retningslinjene nedenfor skal vurderes ved søknad om fortetting med inntil fem boenheter i etablerte boligområder med lav tetthet jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Det skal legges særlig vekt på vurdering av tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, brukbarhet av privat uteareal med hensyn til innsyn, sol- og skyggeforhold, adkomst til uteoppholdsareal, uterom og forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

2.3.1.1 *Utnyttelsesgrad*

Inntil 35 % BYA inklusiv garasje/uthus og biloppstillingsplass, hvorav inntil 50 m^2 BYA kan være mindre frittliggende tiltak (garasje, uthus eller lignende).

2.3.1.2 *Uteoppholdsareal*

Minimum 150 m^2 egnet uteoppholdsareal på bakkeplan per hovedboenhet. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.

Areal der støynivået er over 55 Db i brukshøyde 2 m, samt arealer med helning brattere enn 1:3, skal ikke regnes med i uteoppholdsarealer. Dette gjelder også avgivereiendom.

2.3.1.3 *Høyder*

Saltak kan ha gesimshøyde på inntil 5,5 meter og mønehøyde på inntil 8 meter.

Pulttak kan ha minste gesimshøyde på inntil 6 meter og største gesimshøyde på inntil 7,5 meter.

Flatt tak kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 meter.

Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.3.1.4 *Mindre frittliggende tiltak*

Saltak kan ha gesimshøyde på inntil 2,5 meter og mønehøyde på inntil 4,3 meter.

Pulttak/flatt tak kan ha høyeste gesims på inntil 3,5 meter.

Ingen bygningsdel skal plasseres nærmere regulert trafikkareal enn 1,0 meter.

Dersom avkjørselen er adkomst til garasje, må det foran garasjen avsettes areal til parkeringsplass (minimum 6x3 m). Dersom den offentlige veien anses som samle- eller hovedvei må det anlegges snuplass på egen eiendom, slik at rygging ut på offentlig vei unngås.

2.3.1.5 *Underordnet boenhet*

Underordnet boenhet på inntil 60 m^2 BRA tillates dersom ovennevnte kvaliteter oppnås. Det skal avsettes minimum 30 m^2 uteoppholdsareal på bakkeplan, hvorav minst 50 % har sol ved vårjevndøgn kl. 1500.

2.3.1.6 *Retningslinjer*

Enebolig bør ha en nettotomt med størrelse på minimum 450 m^2.
Tomannsbolig/to eneboliger i kjede bør ha en nettotomt med størrelse på minimum 700 m^2.

2.3.2 *Garasjestørrelse*

I reguleringsplaner hvor det tillates oppført garasje, men det verken i reguleringsbestemmelsene eller på plankartet er angitt maksimal garasjestørrelse, kan det oppføres garasje/uthus på inntil 50 m^2 BYA.

Saltak kan ha gesimshøyde på inntil 2,5 meter og mønehøyde på inntil 4,3 meter. Pulttak/flatt tak kan ha høyeste gesims på inntil 3,5 meter. Høyder måles fra ferdig gulv. Ingen bygningsdel skal plasseres nærmere regulert trafikkareal enn 1,0 meter.

2.3.3 *BOL6*

Det skal etableres tiltak for gående og syklende langs Påskhusvegen før brukstillatelse for nye bolig gis.

2.3.4 *BOL7*

Før igangsetting av BOL7 skal det sikres tilstrekkelig skolekapasitet.

2.4 Fritidsformål

2.4.1 *Retningslinjer for fritidsbebyggelse*

For eksisterende fritidsboliger i verneområder 1)	maks 60 m^2 BRA
For fritidsboliger på Rott	maks 60 m^2 BRA
For fritidsboliger nærmere landskapsvernområder enn 50 meter	maks 80 m^2 BRA
For fritidsboliger i 100-metersbeltet	maks 80 m^2 BRA
For fritidsboliger for øvrig, når dette ikke kommer i konflikt med landskapsverdiene eller landbruksinteressene i området	maks 95 m^2 BRA

1) Det vises til forskrift om Jærstrendene landskapsvernområde og forvaltningsplan for Jærstrendene del 1.

Bebyggelsen skal i skala, plassering, med mer tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse. Kommunen kan fastsette et lavere maksimum bruksareal når utvidelse av fritidsbolig kommer i konflikt med miljømessige, estetiske hensyn og /eller fritidsinteresser med mer.

For fritidsboliger utenfor verneområder og strandsonen, der ikke hensynet til landskapet og omgivelsene for øvrig taler mot det, gjelder følgende maksimum høyder:

- Saltak kan ha gesimshøyde på inntil 3,5 meter og mønehøyde på inntil 5,0 meter. Takfall minst 23 grader.
- Pulttak kan ha minste gesimshøyde på inntil 3,5 meter og største gesimshøyde på inntil 4,5 meter.
- Flatt tak kan ha gesimshøyde på inntil 3,5 meter.
- Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Andre takformer kan tillates innenfor tilsvarende rammer.
- Frittliggende uthus/bod kan ha maksimal mønehøyde 3,5 meter.

Ikke overbygd terrasse/platting/hellelegging og lignende i direkte tilknytning til bebyggelsen, kan utenfor verneområdene tillates med inntil 30 m^2. Inntil 12 m^2 av terrasse ut fra hyttevegg kan overbygges. Overbygd terrasse uten vegger regnes ikke med i bruksarealet angitt for hytte/bod.

Ved eventuell tillatelse til oppføring av uthus/bod skal bygget gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken, og lysarealet/vindusarealet skal begrenses. Bygget skal ha enkelt kledning og være uisolert. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene.

I alle områder hvor offentlig vann- og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl. §§ 27-1 og 27-2, tilknytningsplikt.

Dersom det ikke finnes offentlig vann og avløpsanlegg i rimelig nærhet, må det søkes om utslippstillatelse. Nye avløp skal være i henhold til avløpsforskrift for Jæren vedtatt i kommunestyret i Sola kommune 05.11.2009, jf. § plan- og bygningsloven § 27-2.

Eksisterende områder for fritidsbebyggelse kan ikke fortettes uten at det foreligger ny reguleringsplan. Behov for lekeplasser og andre fellesareal i områder for fritidsbebyggelse, men ikke hytter, kan legges i 50- metersonen til verneområder dersom de ikke kommer i konflikt med verneinteressene.

2.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5)

2.5.1 *Forsamlingslokale, gnr. 15, bnr. 92, Sømme*

Adkomst til gnr. 15 bnr. 92 må tilknyttes ny rundkjøring fra Sola sentrum. Nybygget på gnr. 15 bnr. 92, kan ikke tas i bruk før avkjørselen er godkjent og opparbeidet. Det er naturlig at tilliggende forsvarsområde også tilknyttes samme rundkjøring.

2.6 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

2.6.1 *Avfallsanlegg*

Det skal etableres nedgravde avfallsanlegg i nye boligområder. Ved etablering i nærheten av eksisterende boliger, skal disse kunne benytte seg av anlegget.

Område for nedgravd avfallsanlegg skal reguleres som offentlig areal. Det må sikres tilstrekkelig areal for adkomst og oppstillingsplass til renovasjonsbil og

betjening av avfallsanlegget.

Sola kommune sin norm for avfallscontainere skal følges.

2.6.2 *Antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett*

Plassering i friområder, vernede og naturbeskyttede områder, strandsonen og i bevaringsverdige områder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

Antennemaster skal stilles til rådighet for andre antenneformål så langt dette er mulig. Utskifting av eksisterende master skal være hovedregel fremfor anlegg av nye master.

Mobilmaster, antenner og tilhørende anlegg skal gjennom utforming, fargebruk og avskjermende beplantning tilpasses omgivelsene, landskap og eksisterende arkitektur best mulig.

2.6.3 *Nettstasjon*

Nettstasjoner skal ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra lekeplass/uteoppholdsareal og ikke nærmere enn 10 meter fra rom for varig opphold.

Nettstasjoner skal søkes integrert i terreng og gis en estetisk tiltalende utførelse.

Nettstasjoner skal sikres i henhold til regler og retningslinjer for magnetfelt samt sikres mot fall fra tak/konstruksjon.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl. § 11-10, pkt. 2 og 4)

3.1.1 *Kollektivholdeplasser*

Det skal etableres sykkelparkering ved alle kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og sentrale møteplasser. Det skal etableres parkeringsplass for bil ved sentrale kollektivknutepunkter og ved endeholdeplass for bussvei.

3.1.2 *Kollektivnett, stoppesteder og knutepunkt*

Bussveien gis prioritet ved behov for kryssing av offentlige veier.

Det skal sikres god gang- og sykkelforbindelse fram til holdeplassene/ kollektivknutepunktene.

Langs Bussveien og viktige kollektivtraséer skal gående og syklende sikres god framkommelighet gjennom egne felt eller andre prioriteringstiltak.

Det skal etableres god sykkelparkeringsdekning ved alle

kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og sentrale møteplasser.

For alle holdeplasser for kollektivtilbud skal det avsettes plass for leskur.

3.2 Hovednett for sykkel

3.2.1 Sykkelveinettet skal planlegges ut fra de to standardene hovednett og lokalnett, jf. temakart sykkelnett i planbeskrivelsen/sykkelruter i Sykkelstrategi for Sola. Ved bygging av nye sykkelveier og ved forbedring av eksisterende veinett, skal et ensartet system og en helhetlig standard tilstrebes.

3.2.2 Ved planlegging av sykkeltilbud i hovedrutenettet skal den separeres fra gående og motorisert trafikk.

3.3 Lufthavn

3.3.1 *Parkering for bil*

Parkeringsanlegg for ansatte skal være i kjeller eller i parkeringshus. Parkering for besøkende og for service tilknyttet drift av lufthavnen kan anlegges på terreng.

3.3.2 Alle nye bygg skal planlegges og bygges ut som lavenergibygg (energiklasse B) eller bedre og skal benytte lufthavnens nærvarmeanlegg eller andre fornybare energikilder. Energibesparende og fleksible løsninger og løsninger som minsker utslipp til luft og vann, vektlegges. Samlet energibehov for det enkelte byggeområdet skal kartlegges og alternativer for energiforsyning skal utredes, herunder også løsninger med fornybar energi (jf. kommunedelplan for energi og klima).

3.3.3 Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det lages faresonekart for flom og stormflo for:

a) Influensområdet tilknyttet parallellrullebanens del av L1, L7, L8 og L10.
b) Influensområdet tilknyttet nord for øst-vest rullebanen L1, L3, L4, L5, L6.

3.3.4 *Grunnforurensning*

Grunnvannets naturlige kvalitet og balanse skal sikres i anleggs- og driftsfasen. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som sikrer grunnvannet i området mot eventuell forurensing fra virksomheten og som ivaretar hensynet til ytre miljø.

Før igangsettingstillatelse gis, må nødvendige miljøundersøkelser foretas i henhold til krav fra rette myndighet. Forurenset vann, forurensede stoffer, oljer m.v. skal ikke slippes i grunnen. Drivstoff, oljer og kjemikaler skal lagres på en slik måte at det ikke er fare for lekkasje ut i grunnen.

3.3.5 *Overvannshåndtering*

Overvann skal håndteres lokalt. Utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer. Ved transformasjon skal overvann håndteres lokalt og i størst mulig grad tilbakeføres til et naturlig avrenningsmønster. Utbygging skal ikke medføre økt utslipp til vassdrag i form av forurensede stoffer. Tiltak for å forebygge flom og forurensning kan være infiltrasjon og fordrøyning.

3.3.6 *Generelt for lufthavnsområdene L1-L10*

Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikovurderende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før det gis igangsettingstillatelse.

I hensynssone for flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, langs vann og vassdrag lavere enn nivået for 200-årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer denne bebyggelse mot flom. Særskilt sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot 1000-årsflom.

3.3.7 *Bestemmelser til utbyggingsformål innenfor lufthavnsområdet*

ICAOs standarder og anbefalinger, annex 10 og 14, samt dok. 8168-PANS-OPS, skal legges til grunn for plassering, utforming og høyder for alle bygninger, anlegg og utstyr innenfor planområdet.

Bygninger og faste installasjoner må ikke oppføres slik at de kommer i konflikt med kravet til fri sikt fra tårnkabiner til banesystemet og sikkerhetsavstandene til banesystem og instrumenter.

3.3.7.1 *Område L1*

Innenfor området tillates etablering av rullebaner og taksebaner, oppstillingsplasser, manøvreringsarealer for fly og helikopter og solcelleanlegg.

Innenfor området kan det oppføres bygninger og anlegg for lufthavnens flyoperative trafikksikkerhetssystem, navigasjonsutstyr og for lufthavnens drift og vedlikehold.

Innenfor området kan det anlegges areal for avising av fly med tilhørende tekniske anlegg og opplagsplass for forurenset snø.

3.3.7.2 *Område L2*

Innenfor byggegrensen kan det oppføres hangarer og verksteder for allmennfly. Maksimal mønehøyde for bebyggelse er kote +20.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35 %.

3.3.7.3 *Område L3*
Innenfor områdene tillates lufthavnrelaterte tjenester og lufthavntilknyttet virksomheter som verksteder, hangarer, energisentral, opplæring eller lignende. Annen arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet er ikke tillatt.

3.3.7.4 *Område L4*
Innenfor området tillates flyoppstillingsplasser, hangarer, verksted og annen lufthavnrelatert virksomhet, samt atkomst for fly og helikopter i banesystemet. Atkomstvei skal anlegges fra Nordsjøvegen

Jordloven inkludert §§ 9 og 12 skal fremdeles gjelde inntil L8 er detaljregulert.

3.3.7.5 *Område L5*
Innenfor området tillates utvidelse av eksisterende hovedrullebane med tilhørende instrumenter og infrastruktur, samt terrenginngrep iht. høyderestriksjoner.

3.3.7.6 *Område L6*
Innenfor området kan det oppføres terminalbygg, parkeringshus med sykkelparkering, verksteder, hangarer, utvidelse av hotell og teknisk anlegg knyttet til lufthavnens drift. Det tillates enkle service- og terminalfunksjoner i forbindelse med kollektivholdeplass begrenset oppad til et bruksareal på 1000 m^2.

3.3.7.7 *Område L7*
Innenfor området kan det oppføres brannstasjon, brannøvingsfelt, verksteder og garasjer for lufthavnens drift, hangarer og verksteder for fly- og helikopterselskapene, og solcelleanlegg. Atkomstvei skal anlegges fra Nordsjøvegen.

3.3.7.8 *Atkomstvei KV1 og KV2 fra fylkesvei 374 Nordsjøvegen*
Veiene skal være felles for virksomhetene innenfor lufthavnsområdet.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Generelle bestemmelser

Overordnet grønnstruktur i kommuneplanen skal ikke nyttes til dekning av utbyggingsområders behov for interne utomhusareal (leke- og oppholdsareal).

Minste bredde på hovedgrøntdrag er 40 meter. Unntaksvis kan bredde ned til 20 meter tillates på kortere strekninger hvor eksisterende bebyggelse og andre tungtveiende grunner ikke muliggjør bredde på 40 meter.

Grønnstrukturen skal vises i område- og detaljplaner som offentlige friområder.

Turveier skal opparbeides i tråd med gjeldende norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Det skal tilrettelegges for opphold og rasting. Dersom veien ligger i tilknytning til vann og sjø skal det også tilrettelegges for bademuligheter.

Det skal sikres god og sammenhengende kontakt innenfor og mellom friområdene. All opparbeidelse og skjøtsel skal skje på måter som ivaretar landskapets karakter og egenart.

Vegetasjon skal være naturlig forekommende og stedegen. Det skal legges stor vekt på å sikre grunnlag for biologisk mangfold.

Områder med naturlig vegetasjon som er attraktivt for lek, rekreasjon og naturmangfold skal prioriteres når arealer settes av til grønt.

4.2 FRI1

Sammenhengende turvei fra Skibmannsvegen til eksisterende turvei skal opparbeides eller sikres opparbeidet samtidig med BOL2 og BOL8.

4.3 FRI5

Området kan brukes til camping f.o.m. mai t.o.m. august. Området skal være åpent for allmennheten. Hensyn til natur- og dyreliv skal ivaretas. For å unngå skade på sanddynene i området, må det settes opp fysiske stengsler for å styre ferdsel mellom campingområdet og sjøen. Ferdsel må kanaliseres utenom sanddynene.

4.4 Retningslinjer

Største avstand mellom bolig og nære friområder eller regional grønnstruktur bør være 500 meter. Minste størrelse på nære friområder bør være 20 dekar.

5 FORSVARET

5.1 Områdene F1 a og b

Innenfor område F1 kan det oppføres anlegg for fly-operativ virksomhet, lasting/lossing og korttidslagring av eksplosiver, samt for øvingsformål. Innenfor området kan det oppføres bygninger og anlegg for operative funksjoner, hangarer, verksteder, lager, kontor, forlegning, forpleining og velferd m.m.

6 LNF-OMRÅDER

6.1 Landbruk (pbl. § 11-11 nr. 1)

6.1.1 Bestemmelser

Tilbygg og påbygg på lovlig etablert bolighus kan tillates hvis det ikke kommer i strid med andre lovverk. Det tillates maksimum 200 m^2 BYA for bolighus pluss garasje/carport i én etasje med maks 60 m^2 BYA for garasje med maksimal mønehøyde 6,5 m målt fra ferdig golv.

6.1.2 Retningslinjer

Det kan tillates rehabilitering/tilbygg/nyoppføring av bolighus på landbrukseiendommer som allerede har to bolighus.

Omdisponering av driftsbygninger kan godkjennes med en tidsavgrenset varighet på inntil 10 år, jf. Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke 7.2.6.

6.2 Spredt bebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

6.2.1 *Bestemmelser*

Lovlig oppført boligbebyggelse i LNF-områder defineres som spredt bebyggelse. Nye bruksenheter/boliger tillates ikke.

Bestemmelsen gjelder ikke i:

- Områder nærmere enn 100 m (eller angitt byggegrense på plankartet) fra sjø.
- Områder nærmere enn angitt byggegrense fra vassdrag.
- Områder omfattet av hensynsone H_560 og H_720.

Det tillates maksimum 200 m^2 BYA for bolig, hvorav inntil 20 m^2 BYA kan brukes til mindre frittliggende tiltak med samme høyde- og etasjebegrensning som for garasje/uthus.

Garasje/uthus tillates oppført i én etasje med bebygd areal inntil 60 m^2 BYA. Saltak kan ha gesimshøyde inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,5 meter. Pulttak/flatt tak kan ha høyeste gesims inntil 4,0 meter. Høyde skal måles fra ferdig golv.

6.2.2 *Retningslinje*

Det tillates garasje/uthus oppført i én etasje på inntil 150 m^2 bebygd areal (BYA) der dette kommer som erstatning for eldre driftsbygninger.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Fremtidig havneformål (17/340-29+78+90)

Innenfor fremtidig havneformål må det foretas grunnundersøkelser og undersøkelse av geotekniske forhold i sjøen. I tillegg må havbunnen sjekkes for marine kulturminner.

7.1.1 *For området 17/340-13, Ølberg*

Formålsendringen av areal 17/340-13 til utbyggingsområde for fritidsbebyggelse krever endring av gjeldende reguleringsplan. Det må tegnes inn byggegrenser og frisiktlinjer for avkjørsel, for eiendommene 20/123 og del av 20/63.

7.2 Vann, bekker og kanaler

7.2.1 Åpne bekker og kanaler skal holdes åpne så langt det er mulig og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Kantsonen langs vann, bekker og kanaler med naturlig vegetasjon, skal bevares i størst mulig grad. Langs vann og vassdrag med årssikker vannføring skal sonen være minst 10 meter målt ved normal vannføring. Langs vann og vassdrag med store naturverdier, skal sonen være bredere. Langs vassdrag uten årssikker vannføring skal sonen være minst 2 meter.

7.2.2 Det skal ikke tilføres mer vann til eksisterende bekker uten at det er utredet både med hensyn til volum og økologiske konsekvenser.

7.2.3 Ved reguleringsplaner som berører lukkede bekker skal gjenåpning og restaurering av bekk vurderes. Eksisterende kantsoner med naturlig vegetasjon langs vann, bekker og kanaler skal bevares, slik at avrenning motvirkes og dens økologiske funksjon for planter og dyr ivaretas.

7.2.4 Grønnstruktur og blågrønne verdier, og andre områder av betydning for vannmiljø, som myr, våtmark, skog og ugjødsla mark skal tas hensyn til i planleggingen.

7.2.5 Gjeldende Regionalplanen for vannforvaltning for Rogaland vannregion skal tas hensyn til og følges opp.

7.3 Bygg og anlegg nærmere sjøen enn 100 meter

I de områder som reguleres i perioden skal det innarbeides en byggegrense mot sjø, der det legges særlig vekt på strandsoneverdier innenfor 100-metersbeltet. Innenfor planområdet tillates det nyetablering, vedlikehold og fjerning av anlegg som skal tjene til navigasjonsmessig bruk, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd.

7.4 For områder avsatt til naturområde i sjø

Etableringer, anlegg mv. i sjøarealer kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.

7.5 Bestemmelse for 100-metersbeltet (§ 11-11 nr. 4)

I 100-metersbeltet ved sjøen tillates nødvendige bygninger og mindre anlegg som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs. For landbruk må disse plasseres i tilknytning til eksisterende tun og for fiske i tilknytning til eksisterende havneanlegg.

7.6 Marine kulturminner

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighet, i henhold til kulturminneloven §§ 9, 10 og 14.

7.7 Farleder

All framtidig arealdisponering skal ta høyde for at farleder blir forbeholdt ferdsel over sjøen.

7.7.1 *Farleder- småbåthavn*

Areal avsatt til småbåthavn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Før tiltak kan gjennomføres skal forurensningsfaren mht. miljøgifter i sedimentene være avklart.

7.8 Ankringsområde for skip og offshoreinstallasjoner

Området kan brukes til midlertidig oppankring/opplag for skip, rigger og tilsvarende offshoreinstallasjoner. Det tillates ikke virksomhet som gir forurensende utslipp til luft eller vann. Avbøtende tiltak for å redusere konsekvenser av lavfrekvensstøy skal benyttes, i samråd med kommuneoverlegen. Innenfor ankringsområdene tillates ikke kabler, rør, ledninger og andre tiltak som er til hinder for sikker forankring.

8 HENSYNSSONER (pbl. 11-8)

8.1 Hensynssone sikringssone - (pbl. § 11-8, bok a)

8.1.1 *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 byggehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene.

8.1.1.1 *Farlig eller villedende belysning ved Stavanger lufthavn*
Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssetting.

8.1.1.2 *Turbulensvurderinger*

Tiltak må oversendes til Avinor for godkjenning dersom:

a) Planlagt tiltak vil få en høyde over rullebanen større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde).
b) Planlagt tiltak på terreng som er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse.

Avinor vil vurdere behov for strømningsanalyser for turbulensvurdering. Tiltakshaver er ansvarlig for at det utarbeides strømningsanalyser av fagkyndige.

8.1.1.3 *Birdstrike*

Reguleringsplaner ved inn- og utflygingssoner og soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler.

8.1.2 *Sikringssone Forsvaret (H190_1-3)*

Innenfor områdene skal det ikke foretas tiltak og inngrep som forringer Forsvarets eksisterende infrastruktur og virksomhet. Forsvaret skal varsles om alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynsonene.

8.1.3 Sikringssone hovedvann- og avløpsledning (H190_4-6)

Innenfor områdene kan det ikke gjennomføres tiltak uten samtykke fra ledningseier.

8.2 Rød og gul støysone (pbl. § 11-8 a)

8.2.1 Ved bygge- og anleggstiltak innenfor rød og gul støysone skal gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn (T-1442).

8.2.2 Innenfor rød støysone (H210) skal det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. Unntak kan vurderes i tråd med støybestemmelse 1.9.

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

8.3 Hensynssone faresone (pbl. § 11-8, bok a)

8.3.1 *Ras- og skredfare – kartlagte områder (310)*

Hensynssonene viser områder som er kartlagte, gjennom reguleringsplan, ras- og skredfare.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVE sin veileder.

For området utenfor hensynssonen skal tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred ivaretas senest ved detaljregulering, jf. kapittel 1.2.5.

8.3.2 *Flomfare (H320)*

Innenfor H320 skal det ved utarbeiding av område- og/eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare.

8.3.3 *Brann og eksplosjon (H350)*

Innenfor H350 fareområde brann og eksplosjon kan ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse eller anlegg, bare tillates i henhold til DSB s sikkerhetsavstander for det enkelte anlegg.

Innenfor sikkerhetsavstand til skole, barnehage, boliger og forsamlingslokaler og lignende tillates ikke denne type anlegg, med mindre det kan dokumenteres at dette likevel er trygt.

Innenfor sikkerhetsavstand til offentlig vei, kai og lignende er denne type anlegg ikke tillatt, med mindre det kan dokumenteres at dette likevel er trygt.

8.3.4 *Militæret (H350_1)*

Innenfor faresonene skal det ikke oppføres bygninger eller anlegg for varig opphold.

8.3.5 *Gass (H350_2)*

Innenfor hensynssonen er det restriksjoner grunnet nærhet til anlegg for trykkreduksjon i gassrør, brann og eksplosjonsfare. Det vises til reguleringsplan 0500.

8.3.6 *Brann og eksplosjonsfare (H350_3)*

Det vises til reguleringsplan 0530.

8.3.7 *Sikkerhetssone (H350_4 og 5)*

Det vises til reguleringsplan 0147.

8.3.8 *Storulykkevirksomhet (H350_6)*

Det skal ikke etableres skoler barnehager, sykehjem sykehus ol. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamling av publikum innenfor sonene.

8.3.9 *Høyspent (H370)*

Innenfor hensynsone for faresone høyspenningsanlegg tillates det ikke oppført varige eller midlertidige bygg. Parkering kan skje i området under høyspentlinjen. Belysning, skilting, areal for handlevogner, parkering, etc. skal godkjennes av netteier.

8.3.10 *Forsvarets skyte- og øvingsområder i sjø (H380)*

Det tillates ikke faste anlegg eller installasjoner i sjøsom er til hinder for Forsvarets bruk av arealene.

8.3.11 *Miljørisiko Risavika (H390)*

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablert virksomhet som innebærer ny eller vesentlig endret eller utvidet lagring av farlig stoff uten at det på forhånd er innhentet særskilt tillatelse fra kommunen til dette.

8.4 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b)

8.4.1 *Sone med særlige krav til infrastruktur (H410_1)*

Endelig trasévalg for fremtidig Bussvei fastsettes i reguleringsplan.

8.4.2 *Fremtidig lufthavn (H410_2)*

Området L10 er fremtidig lufthavnformål.

8.4.3 *Fremtidig turvei (H430)*

Endelig trasévalg for framtidige turveier fastsettes i reguleringsplan.

8.4.4 *Intern havnevei Risavika (H430_1):*

Endelig trasé for intern havnevei og avbøtende tiltak for Båtstad boligområde avklares gjennom videre detaljplanlegging.

8.5 Særlig angitt hensynssoner (pbl. § 11-8 c)

8.5.1 *Hensyn grønnstruktur (H540)*

Retningslinje: Grønnstruktur skal hensyntas i henhold til retningslinjer for regional grønnstruktur i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

8.5.2 *Hensyn landskap (H550)*

Retningslinje: Områdene bør ikke omdisponering til byggeområde på bekostning av eksisterende lanskapskvaliteter.

8.5.3 *Bevaring naturmiljø (H560)*

Retningslinje: For inngrep og virksomhet i nedslagsfeltet som kan medføre tilslamming av elvebunnen, skal forurensningshindrende tiltak vurderes og gjennomføres.

8.5.3.1 *Hensynssone naturmiljø (H560_1, og H560_4-6)*

Innenfor hensynssonen skal planteliv og leveområder for vilt vurderes bevart. Det kan anlegges sikkerhetsgjerde og inspeksjonsvei gjennom området. Plan for eventuell anleggsvirksomhet i forbindelse med banesystemet skal forelegges Statsforvalteren.

Det tillates oppført og inngjerdet navigasjonsinstrumenter for lufthavnen.

Trær kan fjernes hvis dette er nødvendig for å gi tilfredsstillende operative forhold for flytrafikk og navigasjonsinstrumenter, samt anleggelse av golfbane. Reguleringsplanen skal forelegges Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Det skal utøves stor aktsomhet i området.

8.5.3.2 *Bevaring naturmiljø (H560_2 og 3)*

Våtmarksarealene skal bevares. Det tillates ikke tiltak utover rydding av vegetasjon og sikring. For området H560_3 vises det til reguleringsplan 0493.

8.5.3.3 *Vernet Figgjovassdrag (H560_7 og H560_8)*
Skas-Heigre-kanalen (H560_8) og Harvalandsvatnet (H560_7) er vernet vassdrag, og skal behandles etter Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

8.5.4 *Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)*

For tiltak innenfor hensynssone H570 vises det til kap 1.4.

8.5.4.1 *Nyere tids kulturminner, Stavanger lufthavn Sola*

Hensynsone H570_1 Kompassrose, krigsminne, skal bevares

Hensynsone H570_2 Taksebane, del av lufthavnens opprinnelige anlegg, skal bevares

Hensynsone H570_3 bunker: Anlegget skal bevares. Ved utbedring og vedlikehold skal form, detaljering og materialbruk ivaretas.

Hensynsone H570_4 Kaserne: Bebyggelsen skal bevares. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunes skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Bestående bygninger kan utbedres og moderniseres forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt.

8.6 Soner med båndlegging (pbl. § 11-8 d)

8.6.1 *Båndlegging for regulering etter pbl*

8.6.1.1 *Midlertidig massedeponi H710_1 og H710_2*

Det tillates ikke massefylling i H170_2 eller H170_1 før området inngår i reguleringsplan.

Arbeid med reguleringsplan for H170_1 kan bare starte dersom området H170_2 ikke kan realiseres. Særlig viktig er det å avklare om adkomst til H170_2 kan løses på en tilfredsstillende måte, med hensyn til landbruksinteresser, trafikksikkerhet (skole og barnehage), og kulturminne.

H170_2 har krav om utredning av veiløsning som del av planinitiativet til detaljregulering

Masser som benyttes i fyllingen bør kun være masser som ikke har potensiale for gjenbruk eller gjenvinning. Det skal foreligge konkrete vurderinger dersom dette fravikes.

Fylling skal avsluttes på en slik måte, med toppdekke og avrunding mot eksisterende terreng, at arealet er godt egnet for landbruksdrift.

I tillegg gjelder kommuneplanens bestemmelser 1.22 om massedeponi.

8.6.1.2 *Midlertidig massedeponi H170_2*

Behovet for konsekvensutredning må vurderes, jf. Forskrift om konsekvensutredninger, og gjennomføres en ROS-analyse for å avklare hvilke deler av området som er egnet til massefylling.

8.6.1.3 *Midlertidig massedeponi H710_1*

Tiltaket skal ikke forringe vannforekomsten Lisaåna, og det er en forutsetning at tilstrekkelig areal avsettes til fordrøyning og rensing.

Det må gjennomføres en konsekvensutredning (ev. konsekvensvurdering, og behovet for konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredninger, må vurderes) og en ROS-analyse for å avklare hvilke deler av området som er egnet til massefylling.

Endelig utforming og avgrensning av fyllingsområdet skal avklares gjennom reguleringsplan. Hensyn til fugl, flom, landbruksdrift og avrenning må vektlegges.

Det er en forutsetning at Oddamyrå restaureres dersom H170_1 blir tatt i bruk til massefylling.

8.6.1.4 *Retningslinjer*

Det tillates ikke oppstart av planarbeid på begge områdene H170_2 og H170_1.

8.6.2 *Båndlagt etter naturmangfoldloven (H720)*

For områder vernet etter naturmangfoldloven (landskapsvernområde, naturreservater og verna vassdrag) gjelder særlige vernebestemmelser som følger av forskrift og forvaltningsplan.

8.6.3 *Automatisk freda kulturminne (H730)*

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminneloven §§ 3 og 8.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkelig vernesone jf. kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller lignende i fremtidig område/detaljregulering.

Det skal i forbindelse med framtidig reguleringsplanarbeid utarbeides skjøtselsplan for det arealet som avsettes til hensynssone kulturminne (H730) innenfor avsatt planområde. Alle automatiske fredete kulturminner har en sikringssone på minimum 5 meter rundt det automatisk fredede objektet.

8.6.3.1 *De middelalderske kirkestedene (Håland, Tjora H730_256 og Sola ruinkirke H730_58)*

Ingen inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen.

Gravsteder som ikke er i bruk pr. i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk.

Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

8.6.3.2 *Næringsområde 43 Utsola*

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen for næringsområde Utsola (utvidelse av næringsområde 43 Utsola) skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner 115742-1, 115750-1 og 115751-1, som er markert som bestemmelsesområde 43 og med hensynssone H730 i kommuneplanens arealdel.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfang av den arkeologiske granskingen skal fastsettes.

8.6.3.3 *Næringsområde 169 Joa (H730_57)*

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen på Sande (utvidelse av næringsområde 169 Joavegen) skal det foretas arkeologisk utgraving av den berørte delen av det automatisk fredete kulturminnet id 14893 (H730_57), som er markert som bestemmelsesområde 169.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfang av den arkeologiske granskingen skal fastsettes.

8.7 Soner med krav om felles planlegging (pbl. § 11-8 e)

8.7.1 *Krav om områderegulering (H810_1-5)*

Det er krav om felles områderegulering innenfor hvert av områdene Vestø (H810_1), Skiftesvik (H810_2), Stokkavik (H810_3), Skadberg 89 (H810_4) og Sande (H810_5).

Det kan ikke igangsettes bygging i Skadberg nord (H810_4) før Bussvei er etablert.

Områder i Tananger som er vist som «bevaring av bygningsmiljø» etter plan- og bygningsloven skal reguleres etter områdeplan før evt. fortetting.

8.7.1.1 *Utbyggingsrekkefølge*

Områdene Stokkavik (H810_3), Skiftesvik (H810_2) og Vestø (H810_1) skal bygges ut i den nevnte rekkefølgen, og tidligst når områdene Jåsund og Myklebust er 80 % utbygd. Et område regnes som utbygd når 80 % av arealet er tatt i bruk til formålene vist i reguleringsplan for området.

Før videre utbygging av Vestø (H810_2) og Stokkavik (H810_3) må tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet dokumenteres.

Før områder kan bebygges, skal det før oppstart og under hele byggeperioden være en åpen, offentlig gangforbindelse langs strandsonen fra opparbeidet turvei på Myklebust feltet og frem til opparbeidet turvei på Jåsundfeltet.

8.7.2 *Risavika*

For områder tilknyttet jnr 11/3772-99 kan endringene bare skje i samsvar med godkjent områdeplan. Konferer sak i kommuneplanutvalget 30.09.2014 sak 20/14, vedtakspunkt 35.

8.7.3 *Tananger indre havn*

Tiltak i indre Tananger havn skal tilpasses eksisterende bebyggelse og områdets tradisjonelle bruk og særegne karakter.

9 Bestemmelsesområde #1 – Areal til fremtidig Bussvei

9.1 Godkjenning fra Rogaland fylkeskommune

9.1.1 Alle byggetiltak innenfor bestemmelsesområdet skal godkjennes av Rogaland Fylkeskommune.

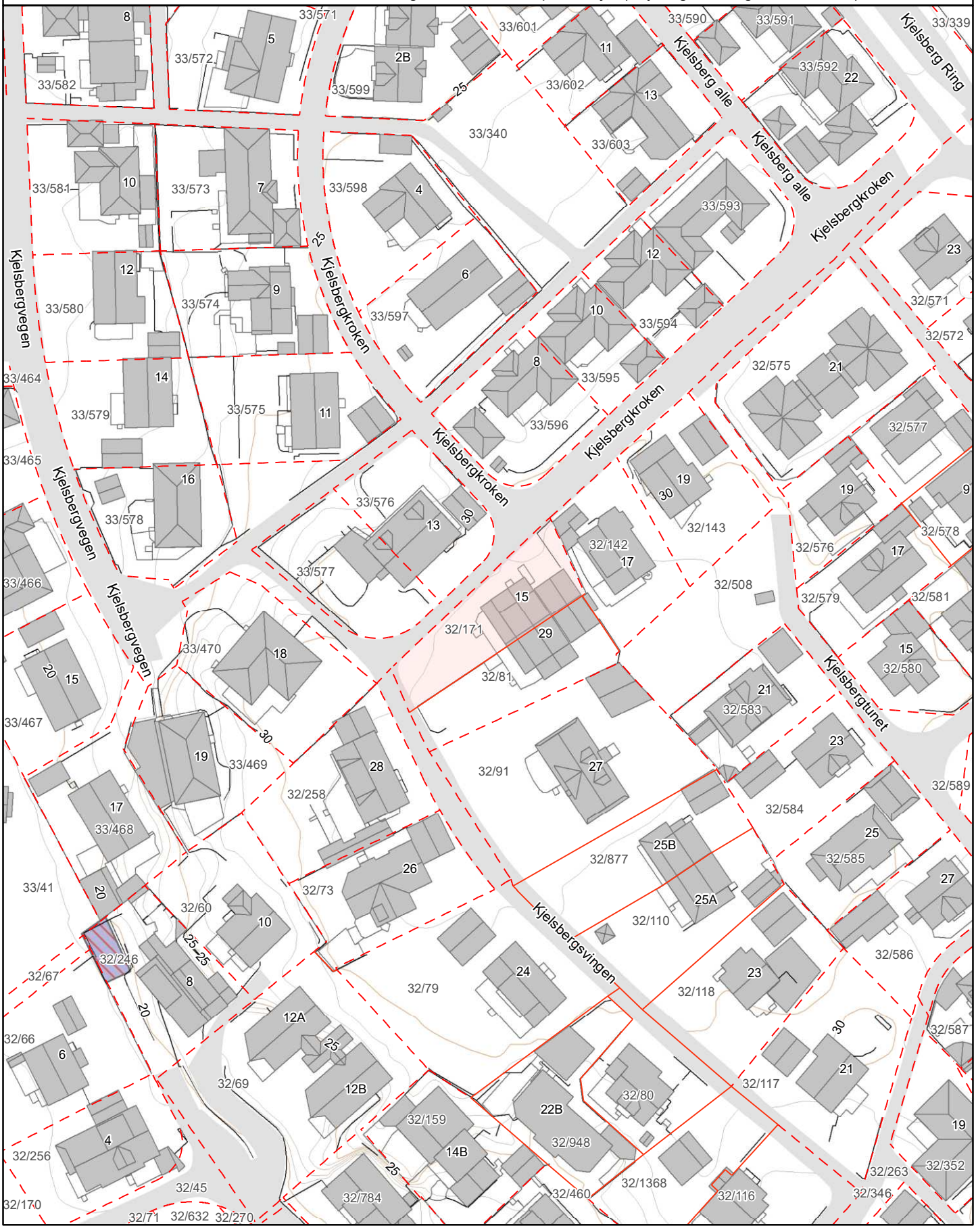
Grunnkart

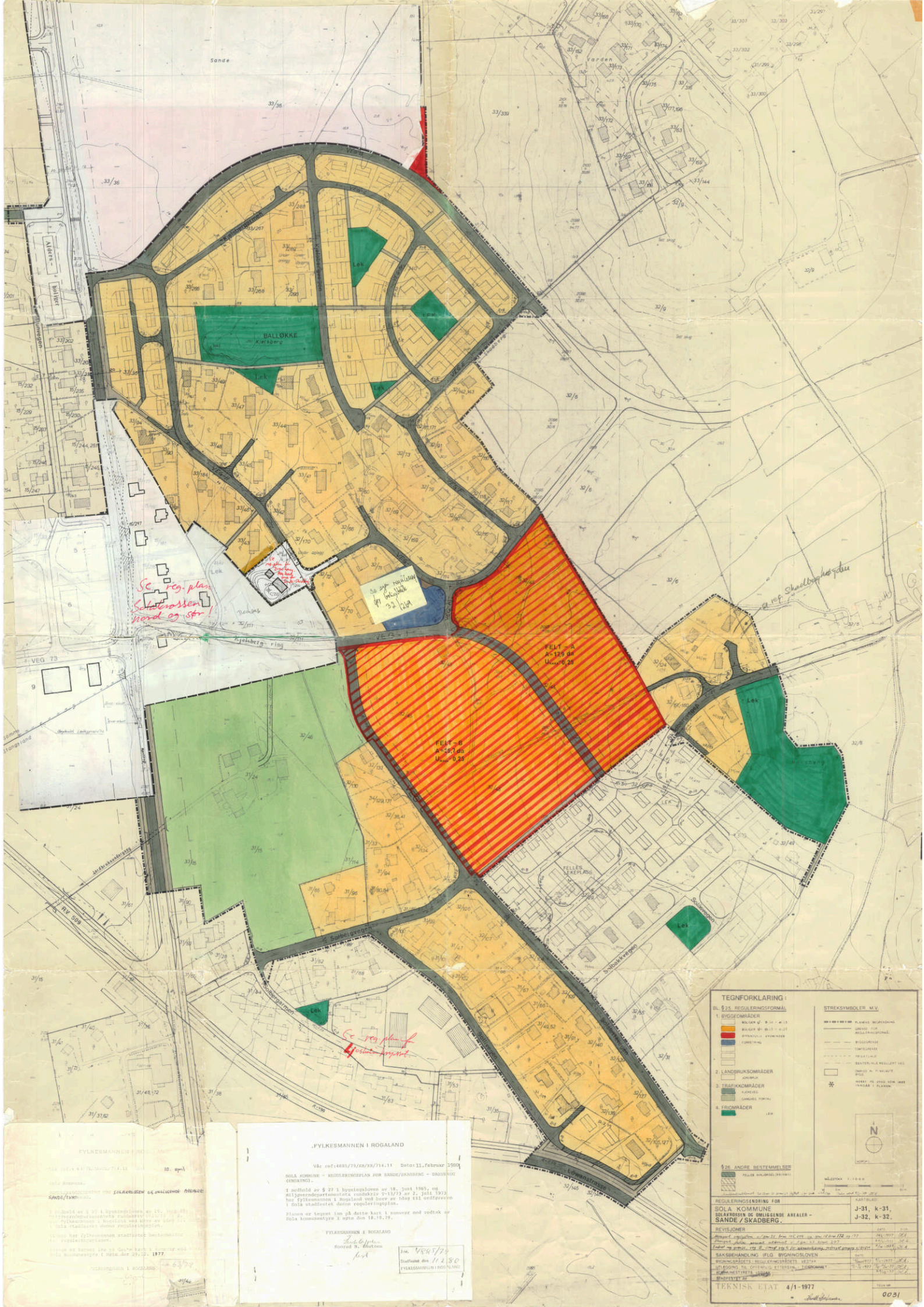
Adresse: Kjelsbergkroken 15, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 32/171/0/0
Dato: 2026-03-06
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

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




Sande
Varden
BALLØKKE
Kjelsberg
Lek
FELT – A
A=17,9 da
U_max=0,25
FELT – B
A=39,7 da
U_max=0,25
Se reg.plan for Sørbø krysset
Se reg.plan for Sørbø krysset
Se reg.plan for Skadbergheia
Se reg.plan for Sørbø krysset
Se reg.plan for Sørbø krysset
Se reg.plan for Sørbø krysset

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

AKKURERTE GEBYRER

Avtale: **3596** Eier: Knutsen Sverre Rødde

32/171/0/0 Regn.mottaker: Knutsen Sverre Rødde

2025

Ordrenr: 463273 17.12.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	26,64	1/1	0	513,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	20,35	1/1	0	392,00
							1 500,00

Ordrenr: 472328 23.01.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	20,35	1/1	0	392,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	26,64	1/1	0	513,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
							1 500,00

Ordrenr: 481603 24.02.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	26,64	1/1	0	513,00
652	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	397,00	1/1	0	199,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	20,35	1/1	0	392,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
							1 699,00

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

Ordrenr: 490813 2[illegible].3.25

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
801	Standard restavfall 140 l	1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	175,00
803	Papiravfall 140 l	1,00	Stk	669,00	1/1	0	70,00
802	Matavfall 140 l	1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	154,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	26,64	1/1	0	513,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	20,35	1/1	0	392,00
833	Hageavfall 240 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
							1 558,00

Ordrenr: 499860 23.04.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
870	Behandlingsgebyr	1,00	stk	500,00	1/1	0	625,00
831	Matavfall 240 l	1,00	Stk	2 439,00	1/1	0	476,00
833	Hageavfall 240 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	570,00
821	Papiravfall 240 l	1,00	Stk	994,00	1/1	0	194,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	20,35	1/1	0	392,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
802	Matavfall 140 l	-1,00	Stk	1 475,00	1/1	0	-154,00
803	Papiravfall 140 l	-1,00	Stk	669,00	1/1	0	-70,00
801	Standard restavfall 140 l	-1,00	Stk	1 676,00	1/1	0	-175,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	26,64	1/1	0	513,00
							2 625,00

Ordrenr: 508898 22.05.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
831	Matavfall 240 l	1,00	Stk	2 439,00	1/1	0	254,00
833	Hageavfall 240 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	20,35	1/1	0	392,00
821	Papiravfall 240 l	1,00	Stk	994,00	1/1	0	104,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	26,64	1/1	0	513,00
							1 821,00

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

Ordrenr: 517942 2[illegible].2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	26,64	1/1	0	472,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	20,35	1/1	0	361,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
831	Matavfall 240 l	1,00	Stk	2 439,00	1/1	0	254,00
833	Hageavfall 240 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
821	Papiravfall 240 l	1,00	Stk	994,00	1/1	0	104,00

1 737,00

Ordrenr: 526989 15.07.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	20,35	1/1	0	361,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	26,64	1/1	0	472,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
821	Papiravfall 240 l	1,00	Stk	994,00	1/1	0	104,00
831	Matavfall 240 l	1,00	Stk	2 439,00	1/1	0	254,00
833	Hageavfall 240 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00

1 737,00

Ordrenr: 536300 22.08.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
652	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	397,00	1/1	0	199,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	26,64	1/1	0	472,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	20,35	1/1	0	361,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
821	Papiravfall 240 l	1,00	Stk	994,00	1/1	0	104,00
831	Matavfall 240 l	1,00	Stk	2 439,00	1/1	0	254,00
833	Hageavfall 240 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00

1 936,00

Ordrenr: 545697 23.09.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	26,64	1/1	0	472,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00

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

3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	20,35	1/1	0	361,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
821	Papiravfall 240 l	1,00	Stk	994,00	1/1	0	104,00
831	Matavfall 240 l	1,00	Stk	2 439,00	1/1	0	254,00
833	Hageavfall 240 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00

1 737,00

Ordrenr: 554791 24.10.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
833	Hageavfall 240 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
831	Matavfall 240 l	1,00	Stk	2 439,00	1/1	0	254,00
821	Papiravfall 240 l	1,00	Stk	994,00	1/1	0	104,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	20,35	1/1	0	361,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	26,64	1/1	0	472,00

1 737,00

Ordrenr: 563851 27.11.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	20,35	1/1	0	361,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	26,64	1/1	0	472,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
831	Matavfall 240 l	1,00	Stk	2 439,00	1/1	0	254,00
821	Papiravfall 240 l	1,00	Stk	994,00	1/1	0	104,00
833	Hageavfall 240 l	1,00	Stk	555,00	1/1	0	58,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	2 920,00	1/1	0	304,00

1 737,00

2026

Ordrenr: 572944 18.12.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	25,00	1/1	0	443,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	19,33	1/1	0	343,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	3 107,00	1/1	0	324,00
831	Matavfall 240 l	1,00	Stk	2 595,00	1/1	0	270,00

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

8[illegible]	Hageavfall 240 l	1,00	Stk	591,00	1/1	0	62,[illegible]
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	[illegible],00
82[illegible]	Papiravfall 240 l	1,00	Stk	1 057,00	1/1	0	110,00
							1 732,00

Ordrenr: 582018 26.01.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	25,00	1/1	0	443,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	19,33	1/1	0	343,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
831	Matavfall 240 l	1,00	Stk	2 595,00	1/1	0	270,00
821	Papiravfall 240 l	1,00	Stk	1 057,00	1/1	0	110,00
833	Hageavfall 240 l	1,00	Stk	591,00	1/1	0	62,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	3 107,00	1/1	0	324,00
							1 732,00

Ordrenr: 591372 23.02.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	185,00	m2	25,00	1/1	0	443,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
833	Hageavfall 240 l	1,00	Stk	591,00	1/1	0	62,00
831	Matavfall 240 l	1,00	Stk	2 595,00	1/1	0	270,00
821	Papiravfall 240 l	1,00	Stk	1 057,00	1/1	0	110,00
811	Restavfall 240 l	1,00	Stk	3 107,00	1/1	0	324,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	185,00	m2	19,33	1/1	0	343,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
652	Feie og tilsynsgebyr, Sola kommune	1,00	Stk	397,00	1/1	0	199,00
							1 931,00

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sola kommune: Grunneiendom 1124-32/171

Norkart
Utskriftsdato: 06.03.2026 11:02

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BREIDABLIKK II	Beregnet areal	524.5
Etablert dato	06.12.1966	Historisk oppgitt areal	511
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	99.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.03.2013 13.03.2013			32/81, 32/142, 32/171
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.03.2013 13.03.2013			32/45, 32/81, 32/91, 32/142, 32/171, 33/340
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	13.03.2013 13.03.2013			32/81 (1,3), 32/142 (-1,2) 32/171, 32/508
Skylddeling Skylddeling	06.12.1966			32/81 (-511), 32/171 (511)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6532102.92	307458.17	0	Ja	524.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUTSEN SVERRE RØDDE F010698*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kjelsbergkroken 15 4050 SOLA	Bosatt (B)
GRAN EIR F080598*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kjelsbergkroken 15 4050 SOLA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kjelsbergkroken 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4050 SOLA	Kirkesogn	06070701 Sola
Grunnkrets	503 Sande-Skadberg	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	12249292		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	
2	12249292	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	30.07.1993
3	9266054		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	30.07.1987

1: Bygning 12249292: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	185
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	185
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kjelsbergkroken 15	H0101	32/171	185	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	53	0	53	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0
K01	0	54	0	54	0	0	0

2: Bygningsendring 12249292-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.07.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	64
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	64
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.11.1992	12.11.1992	
Igangsettingstillatelse	30.03.1993	13.05.1993	

Tatt i bruk	30.07.1993	09.08.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kjelsbergkroken 15	-	32/171	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	12	0	12	0	0	0
H01	0	37	0	37	0	0	0
K01	0	15	0	15	0	0	0

3: Bygning 9266054: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 30.07.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.05.1986	14.05.1986	
Igangsettingstillatelse	27.05.1987	27.05.1987	
Tatt i bruk	30.07.1987	30.07.1987	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/171	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

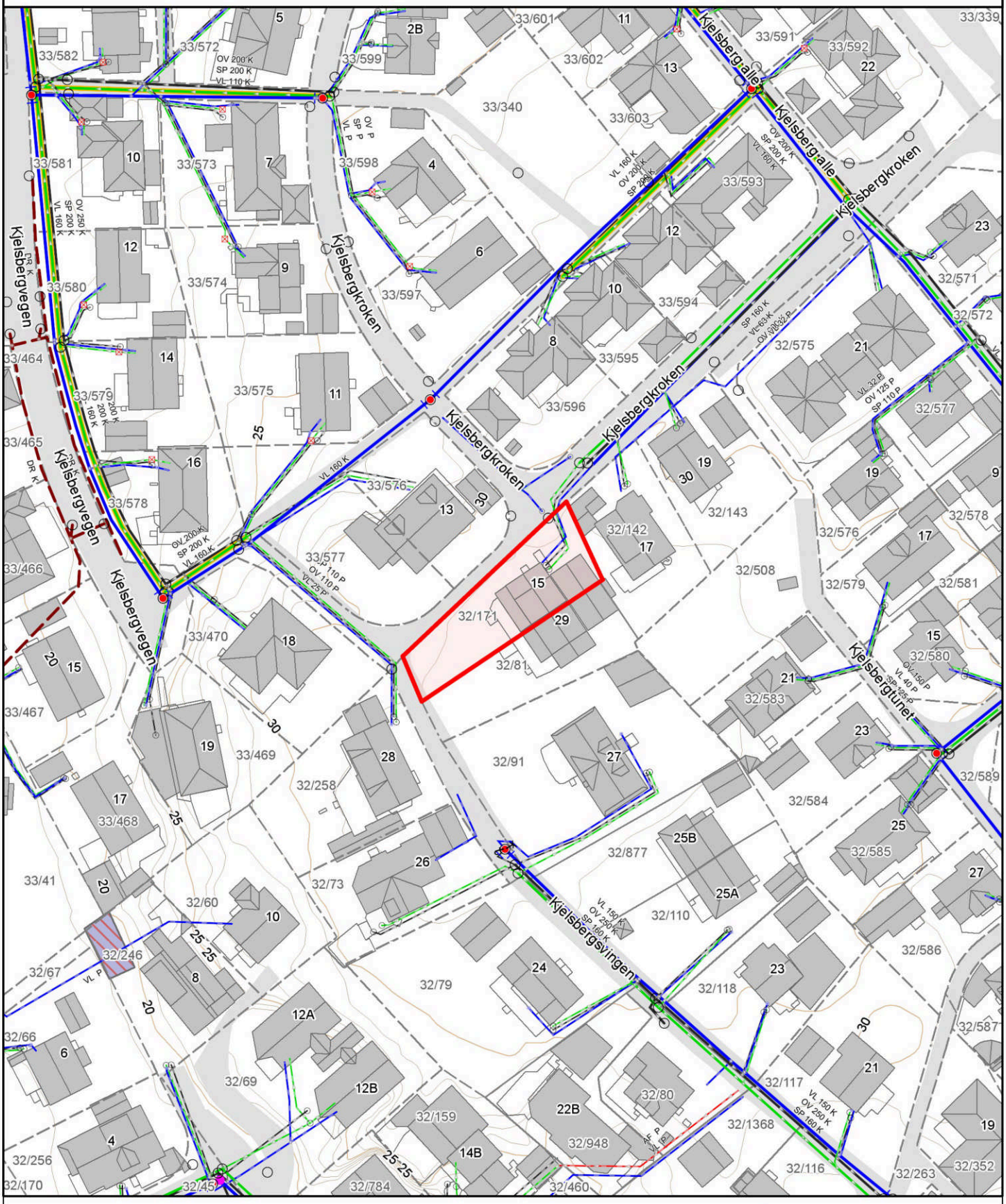
Vann- og avløpskart

Sola kommune

N

Adresse: Kjelsbergkroken 15, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 32/171/0/0
Dato: 2026-03-06
Målestokk: 1:1,000

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



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BREIDABLIKK II	Beregnet areal	524.5
Etablert dato	06.12.1966	Historisk oppgitt areal	511
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	99.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.03.2013 13.03.2013			32/81, 32/142, 32/171
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.03.2013 13.03.2013			32/45, 32/81, 32/91, 32/142, 32/171, 33/340
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	13.03.2013 13.03.2013			32/81 (1,3), 32/142 (-1,2) 32/171, 32/508
Skylddeling Skylddeling	06.12.1966			32/81 (-511), 32/171 (511)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6532102.92	307458.17	0	Ja	524.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUTSEN SVERRE RØDDE F010698*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kjelsbergkroken 15 4050 SOLA	Bosatt (B)
GRAN EIR F080598*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kjelsbergkroken 15 4050 SOLA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kjelsbergkroken 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4050 SOLA	Kirkesogn	06070701 Sola
Grunnkrets	503 Sande-Skadberg	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	1 Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	12249292		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	
2	12249292	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	30.07.1993
3	9266054		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	30.07.1987

1: Bygning 12249292: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	185
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	185
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		10.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kjelsbergkroken 15	H0101	32/171	185	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	53	0	53	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0
K01	0	54	0	54	0	0	0

2: Bygningsendring 12249292-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.07.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	64
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	64
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.11.1992	12.11.1992	
Igangsettingstillatelse	30.03.1993	13.05.1993	

Tatt i bruk	30.07.1993	09.08.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kjelsbergkroken 15	-	32/171	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	12	0	12	0	0	0
H01	0	37	0	37	0	0	0
K01	0	15	0	15	0	0	0

3: Bygning 9266054: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 30.07.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.05.1986	14.05.1986	
Igangsettingstillatelse	27.05.1987	27.05.1987	
Tatt i bruk	30.07.1987	30.07.1987	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/171	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

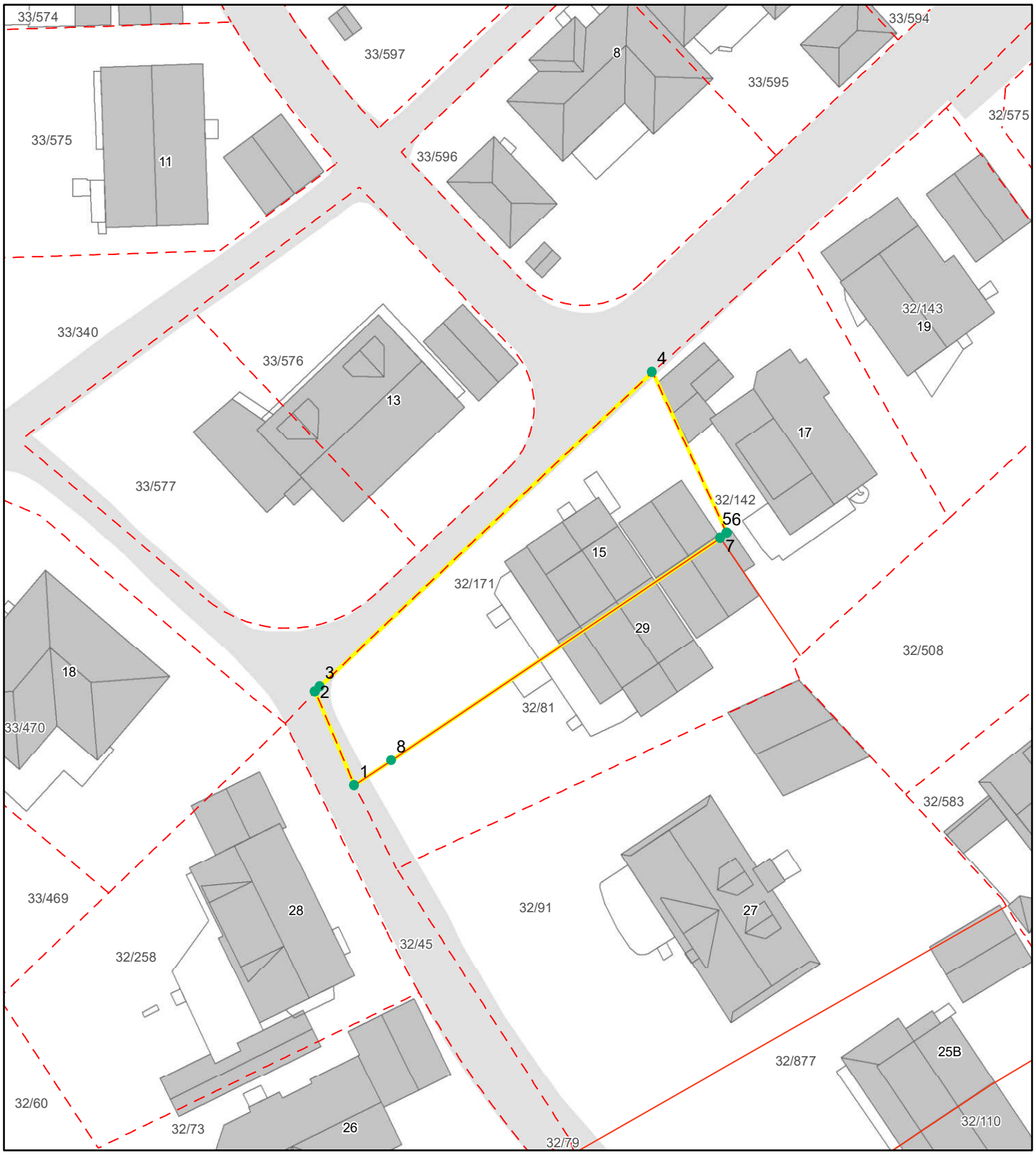
Eiendomskart med grenser

Sola kommune

N

Adresse: Kjelsbergkroken 15, 4050 SOLA
Gnr/Bnr: 32/171/0/0
Dato: 2026-03-06
Målestokk: 1:500

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.3.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
524.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6532083.54741	307437.440326	Ikke spesifisert	9.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	13	0
2	6532092.19746	307433.79719	Ikke spesifisert	0.64	Ukjent		Terrengmålt	14	0
3	6532092.65747	307434.236157	Ikke spesifisert	42.34	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
4	6532121.60435	307464.95709	Ikke spesifisert	16.36	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
5	6532106.80827	307471.817275	Ikke spesifisert	0.06	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	13	0
6	6532106.76132	307471.85154	Ikke spesifisert	0.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	13	0
7	6532106.35737	307471.257369	Ikke spesifisert	36.81	Umerket		GPS Fasemåling RTK	13	0
8	6532085.8358	307440.837379	Ikke spesifisert	4.11	Rør		GPS Fasemåling RTK	13	0

Dbnr. 2328/67 - dg. 20/4-1967

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 32, bnr. 81	Sola	Perry Ellingsæther
Gnr. 32, bnr. 171	Sola	Walther Hernes

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Sola den 7. apr. 1967.

Walther Hernes — Perry Ellingsæther

Anny Hernes — Gunnvor Ellingsæther

Til vitterlighet :

Ragnvald Riis
advokat

lo-61

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00190886	19.03.2026	317260020

Ident
1967/2328/44

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00190887	19.03.2026	317260020

Ident
1967/2323/44

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dnr. 2323/67 - dg. 29/4 - 1967

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Perry Ellingsæther

Undertegnede 1/8 1925

Walther Hernes født (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til 21/4 1935

født (Datum og årstall)

min/vår eiendom 171 Sola

g.nr. br.nr. av skyld mk. i herred[1])

matr.nr. i 61.500,- [1])

for en kjøpesum stor kr.

som er avgjort på omforenet måte.

Eieren av gnr. 32, bnr. 171 har stedsevarig bruksrett til adkomstvegen over bnr. 81, hvorfra bnr. 171 er utskilt.

Videre har eieren av bnr. 171 stedsevarig rett til å la sin garasje bli stående på bnr. 81. Tomtene på østsiden av huset, i en linje langs husveggen og dennes forlengelse frem til tomtegrensene, benyttes i fellesskap av eierne av bnr. 171 og bnr. 81.

Ovennevnte rettigheter følger eiendommene.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 10-58.

Sola den 10. april 1967

Perry Ellingsæther
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Perry Ellingsæther
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

M. Munkejord Laurits Våge

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Sola den 10. april 1967

Til vitterlighet: Gunnvor Ellingsæther

1. N. Sivertsen Gunnvor Ellingsæther.

2. Th. Johannessen

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Byggetillatelse er gitt fra den dato

forsyningsnemnda har utstedt materialanvisninger,

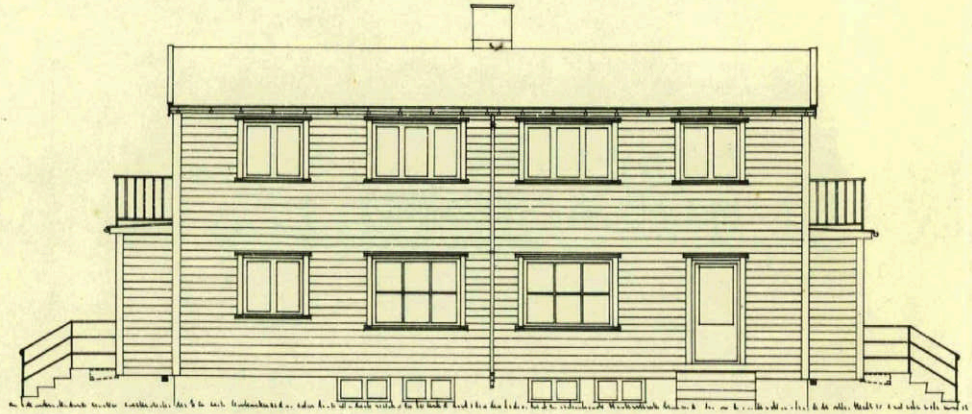
mot at bygningsloven med forskrifter og vedtekter

overholles og kloakkvannet föres gjennem septikktank.

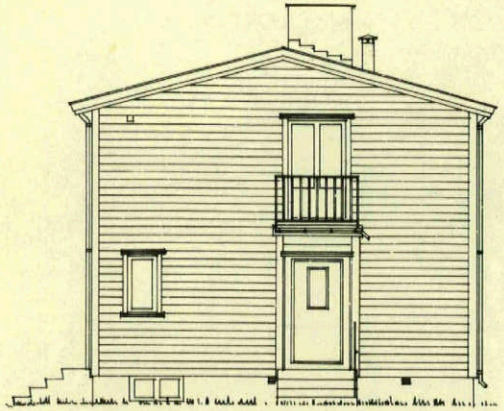
Sola bygningsråd den, 18 juni 1952.

Arne Skjæveland

Arne Skjæveland



FASADE MOT SYD

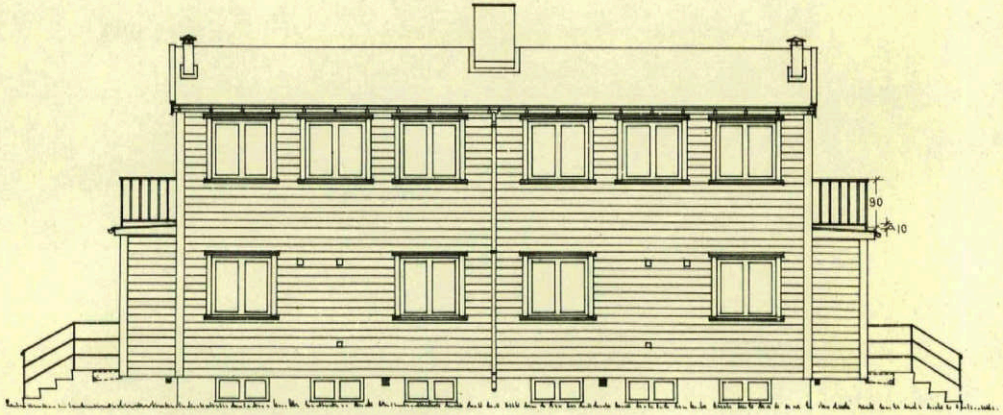


FASADE MOT ØST

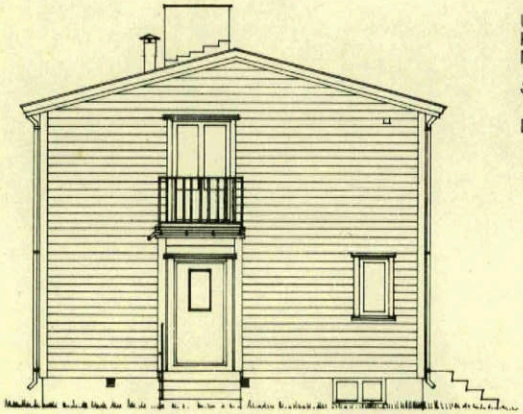
BYGGHERRE

STED: TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

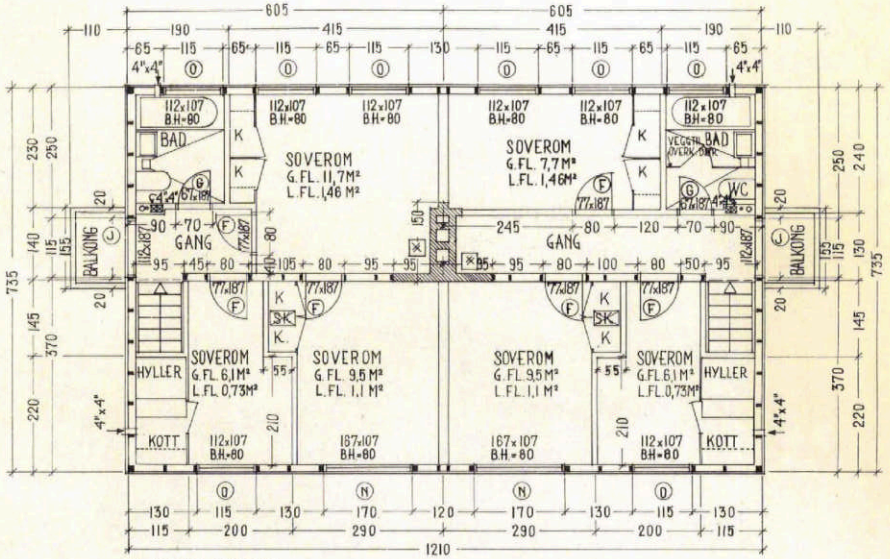
BLAD NR 2 507

FASADER MÅL 1:100

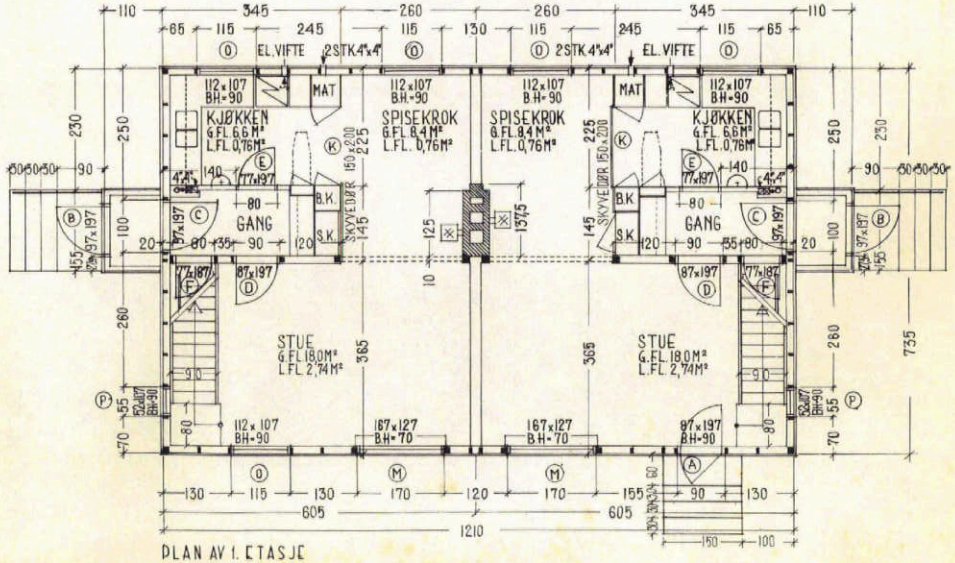
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

BOLIGDIREKTORATET BOLIGKONTORET

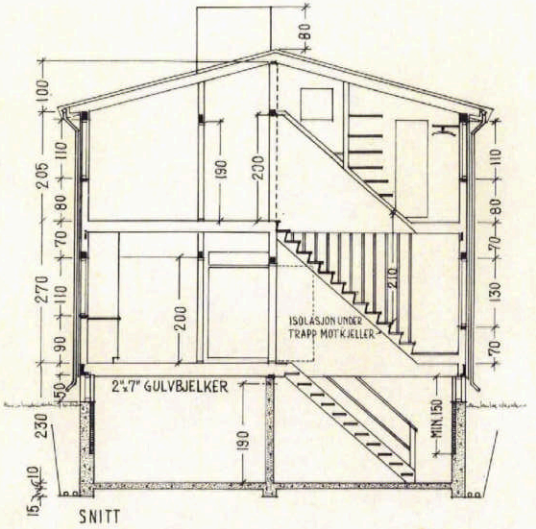
OSLO 1. FEBRUAR 1952 L.L.R. Kf.



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE



UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

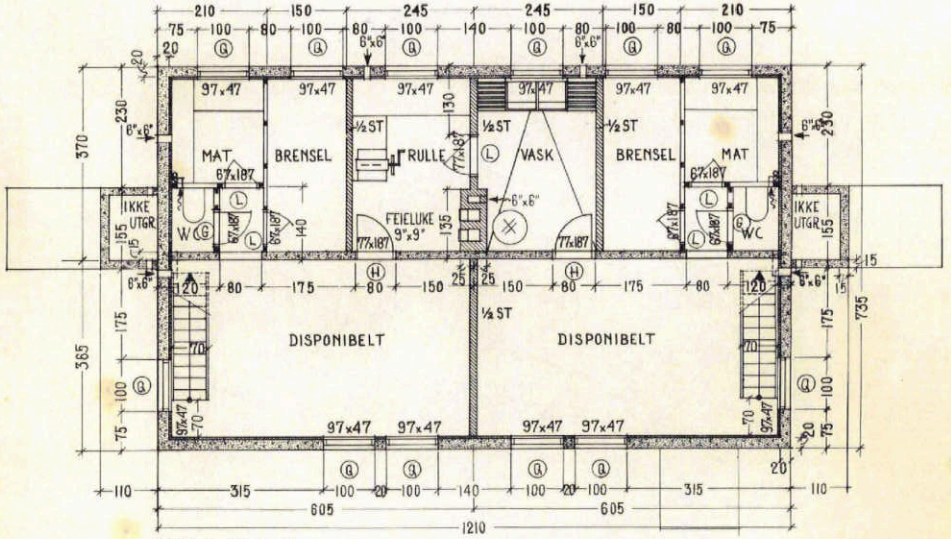
STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE

STED: TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:



PLAN AV KJELLER

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM

BLAD NR 1 507

PLANER OG SNITT MÅL 1:100

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

BOLIGDIREKTORATET BOLIGKONTORET

OSLO 1. FEBRUAR 1952 L.L.R.

Inger Lise Nilsen
Kjelsbergkroken 15

4050 Sola

Vår ref.:A.511 - SAA/ABV/1121/92 Sola, 13.11.1992

SØKNAD DATERT 16.9.1992 FRA INGER LISE NILSEN OM BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG TIL BOLIGBYGG/DEL AV VERTIKALTDELT 2-MANNSBOLIG PÅ GNR. 32 BNR. 171 - DISPENSASJON FRA INNREGULERT BYGGEGRENSE MOT VEG.

Hovedutvalg for teknisk sektor (bygningsrådet) behandlet ovennevnte i møte den 9.11.1992 som sak 374/92-B og fattet følgende enstemmige vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispenserer bygningsrådet fra reguleringsplanen for Sande og Skadberg/innregulert byggegrense mot veg/gangveg og byggetillatelse gis for tilbygg som omsøkt.

Endelige betingelser for byggetillatelse fastsettes av bygningssjefen.

Bygningssjefen har fastsatt følgende betingelser:

Kjøkken, bad, wc og vaskerom må ventileres over tak dersom ventilasjon er basert på naturlig avtrekk Jf. forskriftenes kap.47:542.

Der det skal være bærevegg av tre i underetasje/kjeller, må bunnsvillen være i impregnert materiale. Bunnsvillen tillates ikke nedstøpt i gulvet.

Dersom det skal nyttes 3,2 mm takplater som sutak, må taket i tillegg tekkes med takpapp. Ventilasjon av taket i forbindelse med varmt loft, må skje via ventilasjonsspalter på 5 cm.
Det må anordnes trinn i takflaten for feieren.

Utfyllt søknadsskjema for ansvarsrett må innsendes til bygningsrådet, og ansvarshavende må være godkjent før bygget kan utstikkes/arbeidet igangsettes.

Da omsøkte utvidelse av eksisterende bygg er større enn 25 m2, skal det i henhold til "Forskrifter for vann- og kloakkledninger", betales tilknytningsavgift for vann og kloakk. Regning vil bli tilsendt.

Vindu fra loftstue må kunne brukes som nødutgang. I åpen tilstand skal rømningsvindu ha en fri åpning som har en høyde og en bredde på tilsammen minst 1,5 m. Høyden skal være minst 60 cm og bredden minst 50 cm.

Det tillates at rom til varig opphold i 2. etasje har adgang til kun én trapp. Annethvert rom i 2. etg. skal ha minst et rømningsvindu. Avstanden fra rømningsvindu til terreng må ikke overstige 5,0 m. Jf. forskriftenes kap. 31:3.

Det forutsettes at også nabo foretar utbygging av 1 etg/kjeller.

I h.t. § 8 i Lov om kulturminner må Arkeologisk museum i Stavanger straks underrettes og alt gravearbeid stanses, dersom det under gravearbeider på tomten blir funnet gjenstander eller konstruksjoner fra eldre tid (fornminner e.l.). Det påligger den ansvarshavende å underrette den som utfører arbeider på tomten om dette forhold.

Det må ikke foretas noen form for gravearbeider på/ved tomten i forbindelse med de godkjente byggearbeidene, før elektrisitetsverk,
televerk og teknisk etat er kontaktet og disse instanser har gitt opplysninger om eventuelle nedgravde kabler, rør, ledninger m.v.

Vedlagte orientering til byggherren og den ansvarshavende må etterkommes.

Med henvisning til plan-og bygningslovens § 100, må byggegrop/byggverk sikres mot skade på personer og eiendom i byggeperioden.

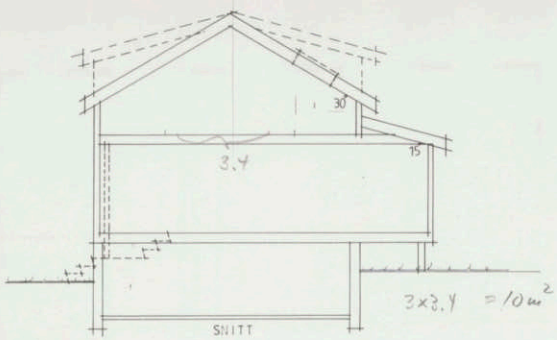
Etter reglene i forvaltningsloven kan dette vedtak påklages innen en frist av 3 uker etter at melding er mottatt. Jf. vedlegg.

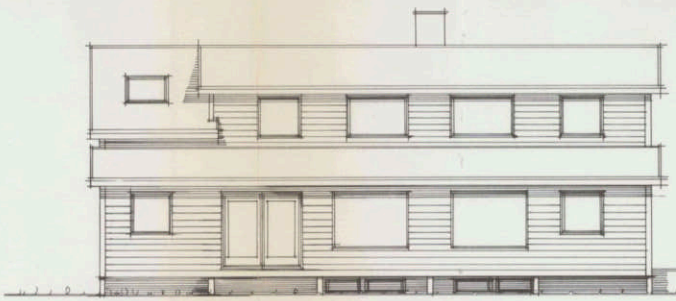
Med hilsen

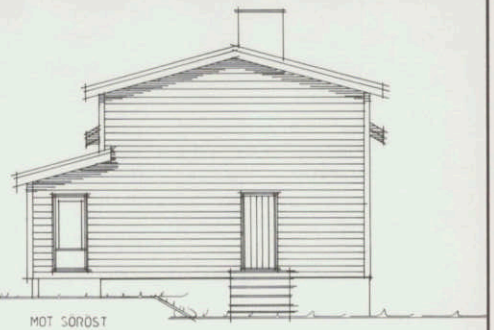
Oskar Goa
tekn.sjef

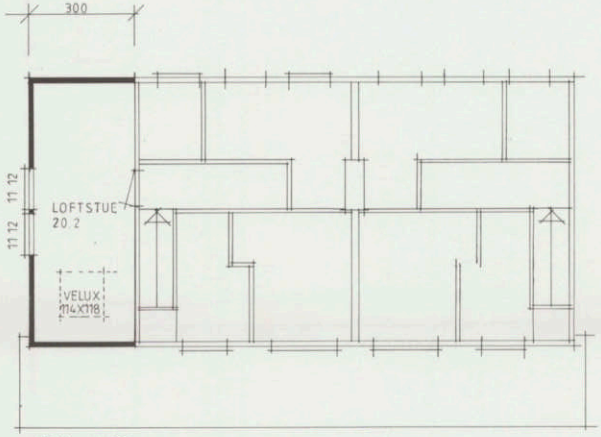
Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

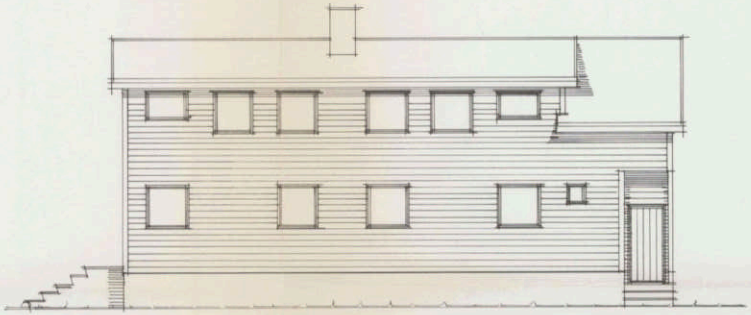
Vedlegg.

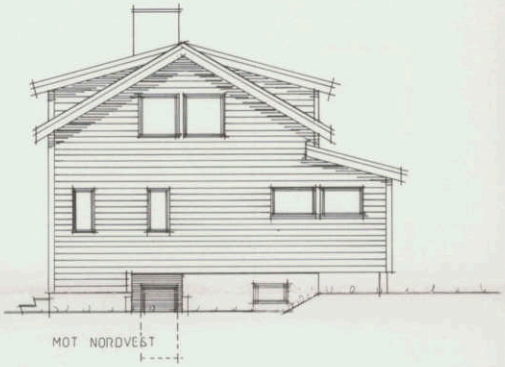


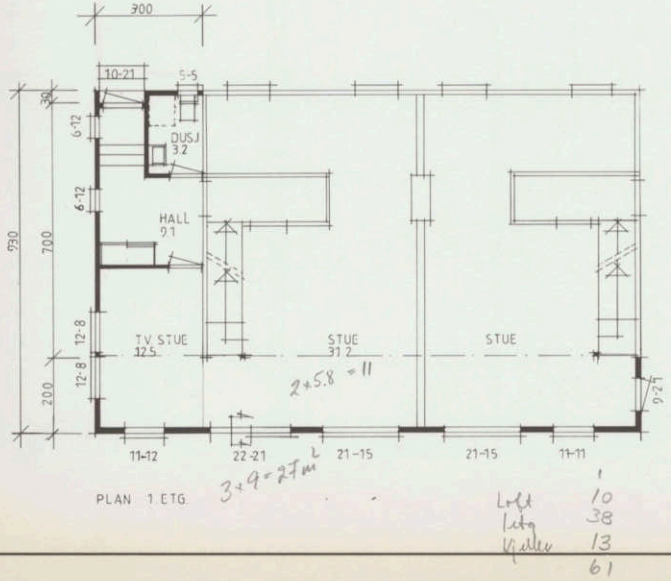


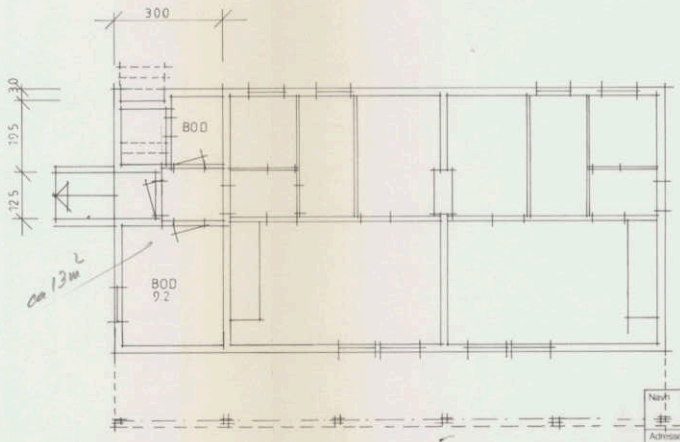












Loft 10
Lita 38
Kjeller 13
61

ARKIV

Teknisk etat
Sola
2 1 SEPT. 1992
A.nr J.nr

Navn	INGER LISE NILSEN ALF JAN BYSHEIM	Dato 12.9.92	Målt 1:100
Adresse	KJELSBERGKROKEN 15 KJELSBERGSVINGEN 29	Rev. 17.9.92	
	SOLA		
Gnr 32	Bnr 81 - 171		

KOBO tegnestue
høylandsgt. 12 · 4300 sandnes · tlf. (04) 66 68 80

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

A.S TORRKOPI
Dansk Scanning A/S

A.503.1
HR/BG

Titos Germiso
Kjelsbergkroken 13 B

4050 Sola

Søknad om byggetillatelse datert 25.3.86 fra Titos Germiso , Kjelsbergkroken 13 B, 4050 Sola for garasje på gnr. 32 bnr. 171.

Ovennevnte ble behandlet i henhold til gjeldende delegasjonsinstruks som Delegeringssak 181/86, og det ble fattet følgende vedtak:

"Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

Titos Germiso skal være ansvarshavende.

Brannstrålingsutsatt yttervegg/tak i garasjen må utføres i minst brannklasse B-30 uten åpninger. Garasjevegg/tak er strålingsutsatt når avstanden til åpninger i annen bygning er mindre enn 8m. Garasjeport tillates uten brannklasse.

Når garasje bygges vegg i vegg med annen bygning eller som del av annen bygning, skal skillekonstruksjon mellom garasjen og bygningen og garasjevegg mot nabogrense være minst B-30. Jfr. forskriftene kap. 30:41 og 34:44. Det tillates ikke åpninger for ventiler etc. i B-30 konstuksjonene.

Garasjens utspring (takrenne, takskjegg e.l.) må ikke komme utfor nabogrense.

Garasjen skal ha god ventilasjon ved golv og tak. Golv må gis fall minst 1:100 mot åpning.

Vedlagte orientering til byggherren og den ansvarshavende om bl.a. tidspunkt for kontroll, utstikking av bygning må etterkommes.

Vedlagte generelle betingelser for byggetillatelse må etterkommes.

Det må ikke foretas noen form for gravearbeider på/ved tomten i forbindelse med de godkjente byggearbeidene, før elektisitetsverk, televerk og ingeniørvesen er kontaktet for opplysninger om eventuelle nedgravde kabler, rør, ledninger m.v.

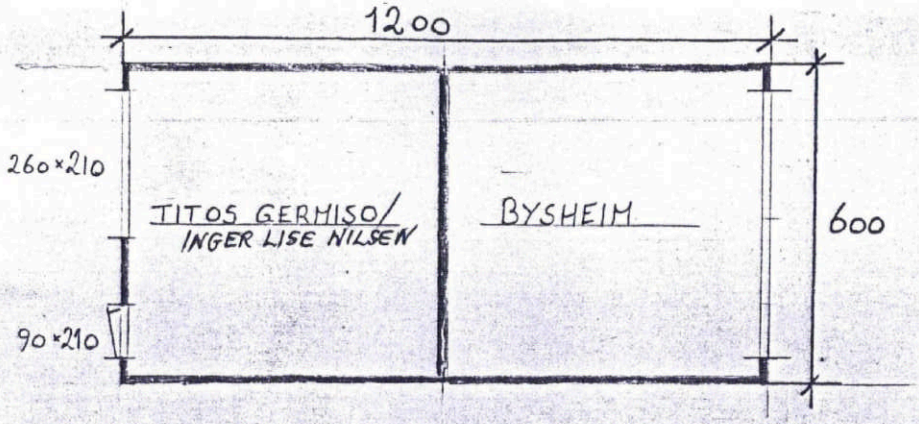
Med henvisning til bygningslovens § 100 må byggegrop/byggverk sikres mot skade på person og eiendom.

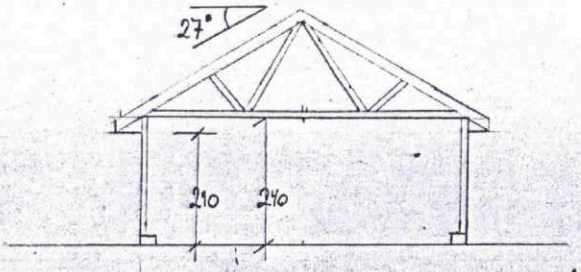
Etter reglene i forvaltningsloven må dette vedtak eventuelt påklages innen en frist av 3 uker etter at melding er mottatt. Jfr. vedlegg."

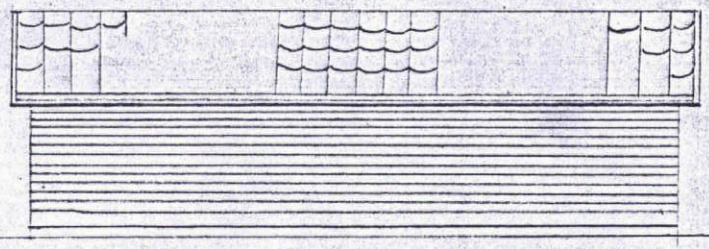
Sola, den 27.5.1986

Carl Wilhelm Tyrén
bygn.sjef

Hallvard Ringen
avd.ing.





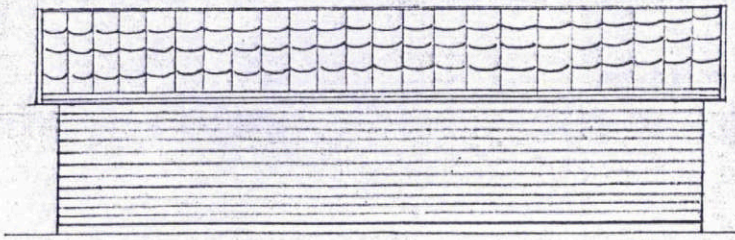


VEST - MOT HUS

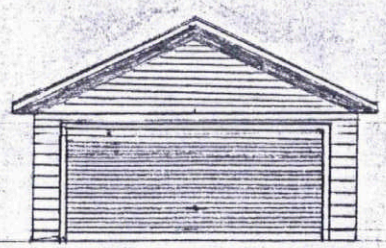
B 30 - vegg



TITOS GERMISO/INGER LISE NILSEN



ØST



BYSHEIM

SOLA BYGNINGSRÅD
Teknisk etat
Sola
2 5 MARS 1986
A.nr J.nr

HUSTYPE		BYGGHERRE BYSHEIM A. J.	TEGN 15-3-86
GARASJE	MÅL 1:100	GERMISO/NILSEN	Bård Bysheim

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kjelsbergkroken 15, 4050 Sola
Gnr. 32, Bnr. 171, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
317260020

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Bjørn Tore Vigdel

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 975 35 615

E-post: bjorntore.vigdel@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
