PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

KRABBAVIKVEIEN 264

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enderekkehus

Krabbavikveien 264 , 4058 TANANGER SOLA kommune

gnr. 1, bnr. 450

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2965 **Eiendomsverdi ref nr:** PE4588

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

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

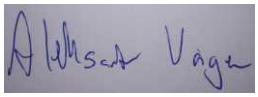
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus oppført i 2023 i Sola kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er pulttak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom og 3 soverom.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplass, innkjørsel, carport, uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via strøm og varmepumpe. Det er mulighet for peis.

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

Enderekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Boligen har papptekking som taktekking.
Tekkingen er fra byggeår.

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

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

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

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

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

Boligen har en treplatting utenfor stue/kjøkken i 1. etasje, på 17m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er laminat på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
1 vegg i 2. etasje har tapet på veggen.

Takhøyden i deler av stuen i 2. etasje, er på 2,7 meter. Stuen, samt det ene soverommet, har takhøyde 3,24 meter på det høyeste - her er det skråtak.

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

Boligen har en isolert stålpipe, fra byggeår.
Det er gjort klar en gjennomføring i taket, slik at peis kan monteres.

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

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

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler. Varmekablene er avskrudd på befaringsdagen.

Det er har innredning med benkeplate og utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, sikringsskap, fordelerskap, ventilasjonsanlegg og varmtvannsbereder.
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad 1. og 2. etasje:.
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

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

KJØKKEN Gå til side

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

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen, med kullfilter.
Omluften ledes ut igjen på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Beskrivelse av eiendommen

vaskerommet

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

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

Det er en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2023.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2023, og er plassert på vaskerommet.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenerende masser og drensrør fra byggeår.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

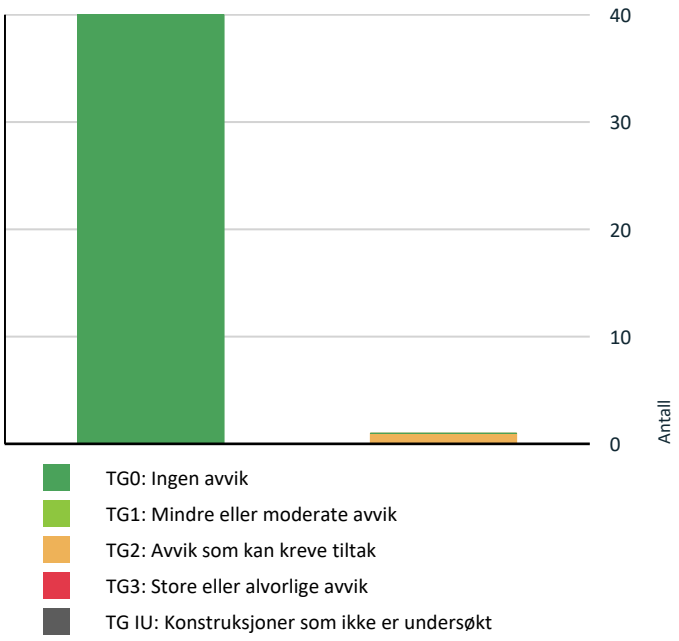
Lovlighet Gå til side

Enderekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS

Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold fremover.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har papptekking som taktekking.
Tekkingen er fra byggeår.

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

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

TG 0 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Dørene er fra 2023.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en treplatting utenfor stue/kjøkken i 1. etasje, på 17m2.
Plattingen har terrassebord som gulv.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Boligen har like overflater:
Det er laminat på gulvet, samt malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
1 vegg i 2. etasje har tapet på veggen.

Takhøyden i deler av stuen i 2. etasje, er på 2,7 meter. Stuen, samt det ene soverommet, har takhøyde 3,24 meter på det høyeste - her er det skråtak.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 5 mm. Det er målt på stue/kjøkken.
2. etasje: 4 mm. Det er målt på stuen og på soverom 1.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en isolert stålpipe, fra byggeår.
Det er gjort klar en gjennomføring i taket, slik at peis kan monteres.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler. Varmekablene er avskrudd på befaringsdagen.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er ca. 1:100-fall på gulvet, mot sluket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, sikringsskap, fordelerskap, ventilasjonsanlegg og varmtvannsbereder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2,2 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 6-10 mm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,8 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv utenfor dusjsonen.

Tilstandsrapport

Dusjsonen er nedsenket med 1-1,2 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Aubo.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av komposott.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.

Tilstandsrapport

Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en nedsenket ventilator i koketoppen, med kullfilter.
Omluften ledes ut igjen på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Omluften anbefales ledet ut av boligen for økt inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

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





TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 0 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2023.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2023, og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drenerende masser og drensrør fra byggeår.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

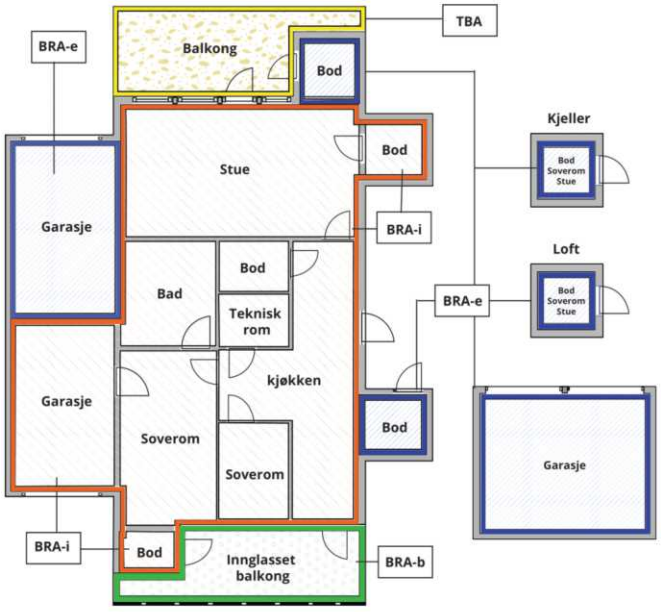
Hva er måleverdig areal?

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

Enderekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	63			63	17
2. etasje	63			63	
SUM	**126**				**17**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er en carport på siden av boligen, på 13m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er bygget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	1	450		0	302.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krabbavikveien 264

Hjemmelshaver
Thomassen Bente, Thomassen Thomas Kristian

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplass, innkjørsel, carport, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en del bestemmelser på tomten.
Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.05.2026		Gjennomgått		Ja

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Krabbavikveien 264, 4058 TANANGER	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299594**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301078413**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **450**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
104,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
97,67 kWh/m²	**12 209 kWh**



Krabbavikveien 264, 4058 TANANGER

Detaljering

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

Krabbavikveien 264, 4058 TANANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260128
Addresse	Krabbavikveien 264		
Postnr.	4058	Sted	TANANGER
Selgers navn	Thomas Kristian Thomassen		
Selgers navn	Bente Thomassen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Des 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Desember 2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

88606188

Våtrom

Initialer selger:
T T
B T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T T
B T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T T
B T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Vet ikke

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny skole blir igangsatt bygd til høsten

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.05.2026

Signert av *Thomas Kristian Thomassen*

Signert av *Bente Thomassen*

Initialer selger:
T T
B T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

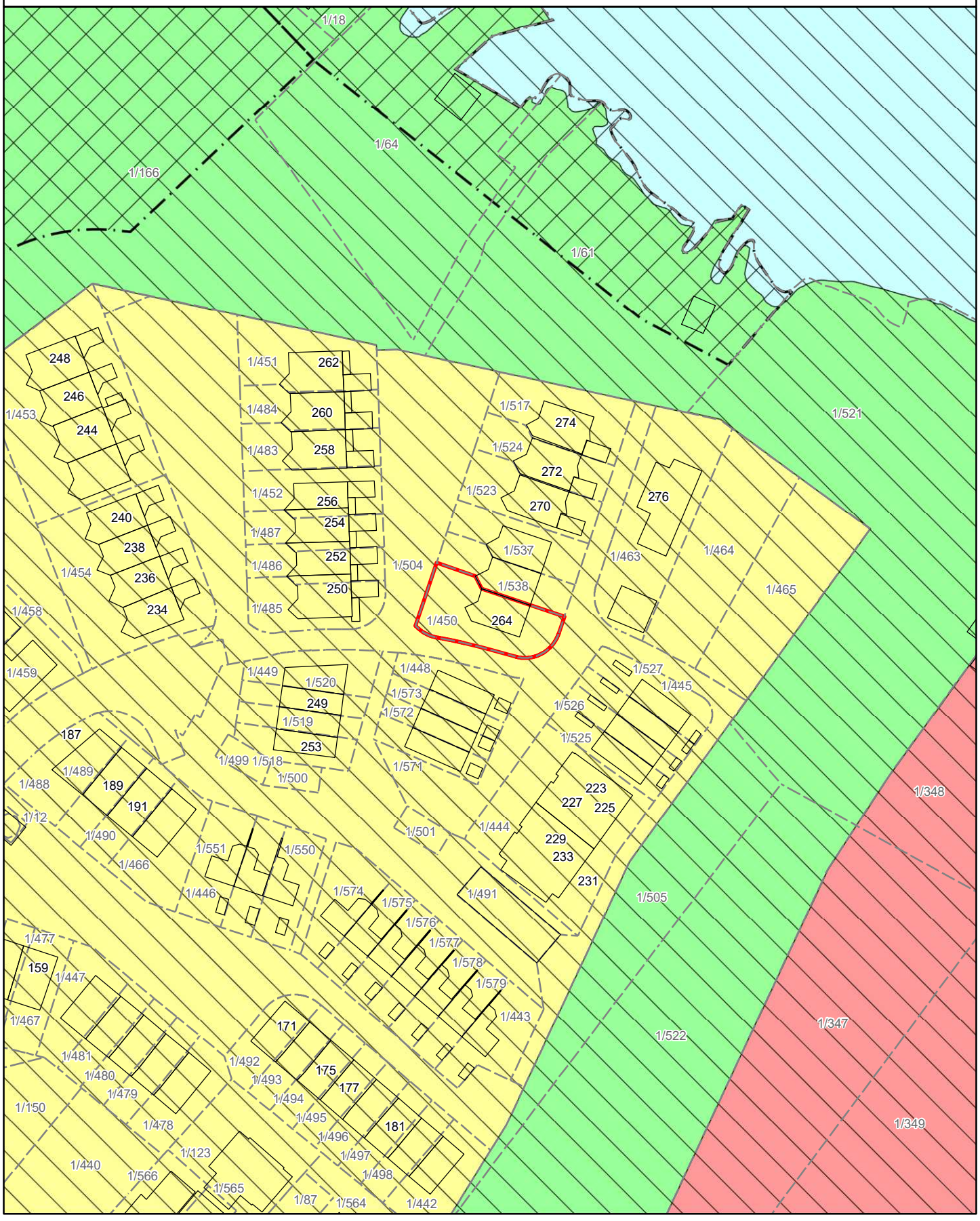
Kommuneplan

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/450/0/0
Dato: 2026-05-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

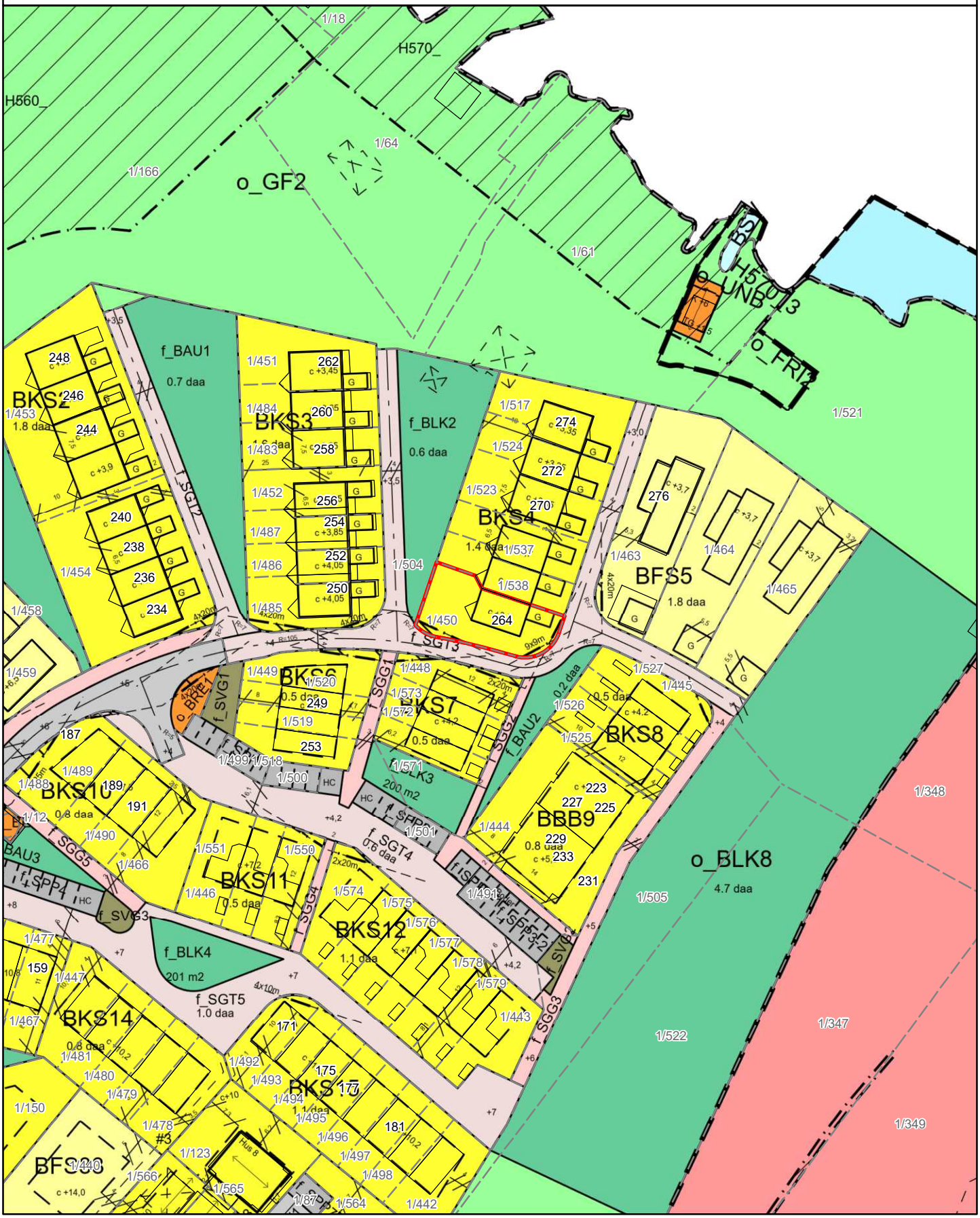


Reguleringsplan på grunnen

Sola kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/450/0/0
Dato: 2026-05-26
Målestokk: 1:1,000
Planident: 0550
Ikrafttredelsesdato: 26.4.2018



Sola kommune

Vedtatt dato: **26.04.2018**
Dato for siste endring: **14.06.2023**

REGULERINGSPLAN FOR JÅSUND FELT K1–K5

Detaljregulering

PlanID **0550**
Saksnummer 13/2018

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
16.01.2020	19/2935-8	Endring av felt BBB19.
03.04.2020	20/870	Endring av parkering SPP3-2. Endringen omfatter en justering av parkeringsplassen med 40cm utvidelse ut mot felles annen veggrunn "f_svg2". Kun plankartet er endret.
03.06.2020	2020/787-9	Endring av felt BBB18.
27.04.2022	2021/1596	Endring av felt BBB16. Plankart og bestemmelser er endret.
14.06.2023	2021/1775	Plankart og bestemmelser er endret. Felt BBB34, BBB35 og BBB37 utgår og ble erstattet av felt BKS34 og BKS37.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

§ 1.00 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av inntil 238 boliger med tilhørende anlegg.
Området reguleres til følgende formål:

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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal

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

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

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

- Friområde

HENSYNSSONE (plan- og bygningslovens § 12-6)
- Frisiktsone
- Bevaring Naturmiljø
- Vern bygg og kulturminner

BESTEMMELSESOMRÅDE (plan- og bygningslovens § 12-7)
- Midlertidig adkomst

§ 2.00 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Der ikke annet er angitt, skal boliger i samme delfelt ha felles søknad om tiltak. Carport og gjerder/levegger skal byggemeldes sammen med tilhørende boliger, men kan bygges etter at bolig er oppført.

Byggemelding skal inneholde og gjøre rede for:
- Snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende (oppmålt) og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, uteplass, forstøtningsmurer, gjerder, terrengbehandling med tilpasninger mot naboeiendommene, framtidig plantefelt og boder samt siktlinjer ved utkjørsel fra eiendom.
- Fasadetegninger og snitt som viser høyder og tilpasninger til terreng og tilstøtende bygg. Tegninger over type levegg som tillates oppført innenfor delfeltet.
- Redegjørelse for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.
- Søknad om tillatelse skal vise full utbygging, også dersom første byggetrinn ikke omfatter full utbygging.

§ 2.01 Holdbarhet i forhold til vind og slagregn

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

§ 2.02 Utomhusplan/ Grøntplan

Det skal utarbeides overordnet utomhusplan/ grøntplan for planområdet som viser opparbeidelse av regulerte friområder, felles lekeplasser og felles annet uteoppholdsareal, med plan for skjøtsel av disse. Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndige, og skal være i egnet målestokk. 'Registrering av eksisterende trær/ skog/ kratt/ steingard' datert 08.10.2015, skal legges til grunn ved utarbeidelse av utomhusplanen. Det skal legges opp til beplanting med stedsegnede trær og vegetasjon med veksling i farger og bladverk for å bidra til å skape identitet, mangfold og orientering i området. Planen skal godkjennes av Sola kommune.

§ 2.03 Formingsveileder

Det skal utarbeides formingsveileder for planområdet som sikrer et helhetlig uttrykk for bebyggelsen. Formingsveileder skal utarbeides av fagkyndige. Formingsveileder skal godkjennes av Sola kommune.

§ 2.04 Tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trafikkanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland, og som er godkjent av vegmyndigheten (Kommunalteknikk/ Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Prosjektering av veg, vann og avløp og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

§ 2.05 Planer for massehåndtering

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

Matjord i de enkelte delfelt og uteområder skal fjernes før anleggsstart i områdene, og skal sikres forsvarlig gjenbruk til jordbruksformål, primært i nærområdet. Før fjerning påbegynnes må testes for potetcystenematode (potetål), og resultater må sendes kommune og Mattilsynet før flytting**.**

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

§ 2.06 Vann og avløp

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

§ 2.07 Overvann

Overflatevann skal håndteres i henhold til godkjent kommunalteknisk plan.

Det tillates ikke å lede mer vann inn på kommunes overvannsnett enn det som er tilfellet før planvedtak. Tekniske planer skal redegjøre for flomveier for 200 års flom, og det skal redegjøres for hvordan overvann fra planområdet håndteres før utslipp til kommunalt overvannsanlegg. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved dimensjonering skal det dimensjoneres i henhold til kommunal standard for 20 års flom, og IVF-nedbørskurver 44580 Stavanger – Madla (1983-2009) benyttes. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, hvor det legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

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

§ 2.08 Energi

Det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme i området eller annen klimaneutral oppvarming, i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

§ 2.09 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2016, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Ved boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal samlet støybidrag fra planområdet ikke overskride grenseverdiene i disse retningslinjene..
Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

§ 3.00 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.01 Kapasitet og trafikksikkerhet på og ved rv. 509 Tanangervegen

Det kan ikke bygges mer enn totalt 500 boliger innenfor planområdet for plan 0393 før det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafikksikkerhet på og ved RV 509 Tanangervegen.

§ 3.02 Tekniske planer

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer og utomhusplan for området. Det skal foreligge løsninger for vann og avløp og fordrøyning av overvann. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Sola kommune.
I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

§ 3.03 Skolekapasitet

Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området før boliger tas i bruk.

§ 3.04 Støyforhold

Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før boliger tas i bruk.

§ 3.05 Krav til samtidig opparbeidelse

a. Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, lekeplasser og friområder opparbeides.
b. Bilveger, gang-/sykkelveger, bil- og sykkelparkering, friområder, felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillelsestidspunktet tillates forskjøvet, men de skal senest være ferdigstilt før tilhørende og tilgrensende bebyggelse tas i bruk.
c. Bestemmelsene §.5.7 til og med § 5.9, §6.2 og §6.5 angir tilhørighet.
d. Kvartalslekeplassen o_BLK8 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsetting av nye boliger innenfor planområdet. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillelsestidspunktet tillates forskjøvet, men lekeplassen skal senest være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk. Kvartalslekeplass o_BLK8 kan betjene inntil 140 boliger innenfor planområdet.
e. Kvartalslekeplassen o_BLK9 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn totalt 140 boliger innenfor planområdet. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillelsestidspunktet tillates forskjøvet, men lekeplassen skal senest være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk. Før opparbeidelse av kvartalslekeplass o_BLK9 må adkomst for Jåsundveien 73 og 71C legges om i henhold til §9.01.
f. Lekeplassnormen for Sola kommune skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen med tanke på avstand og tilgang til lekeareal.
g. Felles veg f_SV2, inkludert regulert vegstenging, skal være opparbeidet før bebyggelse i BKS37 tas i bruk.
h. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være etablert i hvert enkelt delfelt før boliger tas i bruk.
i. Renovasjonsanlegg o_BRE1, o_BRE2, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før

igangsetting av nye boliger innenfor planområdet. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillelsestidspunktet tillates forskjøvet, men renovasjonsanleggene må senest være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk. Renovasjonsanlegg o_BRE1, o_BRE2, kan betjene inntil 160 boliger innenfor planområdet. Renovasjonsanlegg o_BRE3 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsetting av over 160 nye boliger innenfor planområdet.

j. Tilgjengelige boliger i felt BKS34 og BKS37 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsetting av nye boliger innenfor hver enkelt delfelt.

§ 3.06 Turvegforbindelser

Før utbygging starter, og i hele byggeperioden, skal det være åpen, offentlig gangforbindelse langs strandsonen gjennom planområdet for plan 0393 Jåsund.

Turvei langs sjøen i o_GF2 skal være ferdigstilt før nye boliger kan tas i bruk. Ved utforming av turveien skal det sikres at turvegen ikke hindrer den naturlige vanntilførselen til våtmarksområdet innenfor H560 – bevaring naturmiljø.

Når boliger i et delfelt tas i bruk skal det være adkomst til turveg langs sjøen via opparbeidet friområde.

Gjennomgående turvei som forbinder øvre del av o_GF1 med turvei i o_GF2 skal opparbeides eller sikres opparbeidet i tråd med overordnet plan 0393 Jåsund før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet. Turveien skal opparbeides med universell utforming, maks stigning 1:15. Dersom opparbeidelsen av den gjennomgående turveien er tilfredsstillende sikret, kan tidspunkt for faktisk opparbeidelse tillates forskjøvet frem til bolig i friområdet på gnr1 bnr 42 fjernes (jfr. §3.08) eller frem til det søkes om igangsettingstillatelse på byggeområder i Stokkavikfeltet som grenser til o_GF1, dersom dette skjer først i tid.

§ 3.07 Grunnforhold

Ved søknad om tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det dokumenteres at løsninger og detaljprosjektering er tilpasset grunnforholdene, beskrevet i grunnundersøkelser, grunnforhold og fundamentering fra Multiconsult. Dette omfatter i tillegg til fundamentering tiltak i forbindelse med gravearbeider og eventuelle stabiliserende tiltak.

Før oppstart skal det i tillegg være gjennomført nødvendige miljøtekniske undersøkelser. Dersom miljøtekniske undersøkelser påviser behov for tiltaksplan skal det også foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2 før det iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen.

§ 3.08 Bygg som forutsettes revet

Bygg som er forutsatt revet i o_GF2 og f_BLK2 skal være revet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet. Fjerning av bolig på gnr 1 bnr 42 (jf. overordnet plan 0393 Jåsund) skal være gjennomført eller sikret gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

Deler av bygg som er forutsatt revet i f_SV1 skal være revet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor BKS34.

§3.09 Krav til bruk av kraner

Skal det innenfor planområdet brukes tårnkran skal dette registreres og forelegges

Luftfartstilsynet som vil gi veiledning til hvordan eventuell merking skal gjennomføres. Bruk av mobilkraner innenfor hele planområdet tillates uten registrering.

4.00 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.01 Utforming og estetikk.

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

Ny bebyggelse skal innpasses eksisterende terreng. Hvor det er nødvendig skal terrengsprang opptas av bygg, med sokkeletasjer. Ferdig opparbeidet terreng rundt bygg skal utføres med naturlige overganger til naboeiendom. Bruk av forstøtningsmurer skal begrenses til mindre tilpasninger.

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Tekniske elementer skal plasseres skjermet på bakken eller integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger. De tillates plassert på bakken utenfor omriss planlagt bebyggelse og byggegrense.

Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Forstøtningsmurer i forlengelse av boliger kan bygges i stedstøpt betong. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller i stedstøpt betong.

§ 4.02 Bebyggelse.

Bebyggelsen skal plasseres slik det framgår av plankartet, innenfor regulert omriss av planlagt bebyggelse eller innenfor angitte byggegrenser. Der bestemmelsene for hvert enkelt delfelt tillater dette kan deler av bygningenes fasade overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse/byggegrense. Ved bygging av lavenergibolig, passivhus tillates i tillegg yttervegg å overskride grense for planlagt bebyggelse med opp til 0,2 meter. Plassering av planlagt bebyggelse kan justeres med inntil 0,5 meter. Flytting skal ikke gå utover hageareal mot sør eller vest. Utvidelsen skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Sykkelparkering tillates plassert utenfor omriss planlagt bebyggelse/byggegrense. Det tillates å bygge skjermvegger og tak over sykkelparkeringen. Sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA. For feltene BKS34 og BKS37 gjelder egne bestemmelser for sykkelboder.

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan vist med kote C+ på plankartet. Høydeplassering kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse, hvor planbestemmelsene ikke setter begrensninger. Justering av høydeplassering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområder/felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

Det skal være samme takform og takvinkel for boliger, garasjer/carporter og boder i samme rekke. Boliger, garasjer/carporter og boder skal males i overenstemmelse med fargeoppsett angitt i formingsveileder (§ 2.04).

Hagestuer og innglassing av terrasser og altaner betraktes som en del av bygningen og skal avklares i forbindelse med byggesøknad. Ved søknad for tiltak etter ferdigstilling av bygg må det utarbeides komplett byggesøknad, omfattende alle boenheter i byggefeltet.

Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse, med maksimal høyde på 1,8 meter og lengde på 2,5 meter. Levegger/hekk mot tilgrensende boligeiendom tillates plassert i nabogrense.

Grense mellom hage og friområde må etableres med lavt steingjerde/rekke og/eller beplantning før det gis brukstillatelse for boligene. Det tillates ikke gjerde i grense mellom hage og friområde eller felles grøntareal der ikke nærmere er angitt.

Tekniske anlegg kan plasseres i friområder, skal tilpasses omliggende bebyggelse, og skal ha svart papp eller liknende taktekkingsmateriale.

Areal for kjeller uten rom for varig opphold inngår ikke maksimalt BRA som er angitt for hvert enkelt delfelt.
Fast belegg skal begrenses til innkjørsel og inngangsparti.

Totalt i planen skal 25% av leilighetene i boligblokkene være over 80 kvadratmeter med mulighet for 3 eller flere soverom. Dette gjelder BBB16, BBB17, BBB20, BBB21, BBB24, BBB25, BBB28, BBB29, BBB30, BBB31 og BBB32.

§ 4.03 Avfallshåndtering

Innenfor planområdet skal det etableres nedgravde fellesanlegg for avfallshåndtering.

§ 4.04 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt og/eller i regulerte fellesanlegg. For boliger med parkering på egen tomt tillates det etablert en overdekket parkeringsplass og i tillegg en oppstillingsplass per bolig. For boliger med parkering i felles anlegg tillates det etablert en parkeringsplass per bolig og i tillegg 0,5 gjesteparkeringsplass per bolig.

Minst 5% av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Minst 5% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal ha ladepunkt for elbil.

Felles parkering på terreng skal opparbeides/skjermes med innslag av trær og busker, uten at nødvendig frisikt blir skadelidende.

Alle boliger skal ha tilgang til overdekket sykkelparkering på egen tomt eller i felles anlegg. Ved sykkelparkering på egen tomt skal det sikres plass til fire sykkelparkeringsplasser for hver bolig. Ved sykkelparkering i felles anlegg skal det sikres plass til to sykkelparkeringsplasser for hver bolig. Sykkelparkering skal etableres i tilknytning til inngangsparti, og være opparbeidet før bolig tas i bruk. Fellesanlegg skal være innelåst, men det skal sikres en andel gjesteparkering som ikke er innelåst. Ved alle sykkelparkeringsanlegg (felles eller på egen tomt) skal det legges til rette for strømuttak for lading av elsykler.

§ 4.05 Boder

Alle boliger skal ha sportsbod på minimum areal oppgitt i gjeldende teknisk forskrift. I tillegg til sportsbod tillates oppført egen bod i hagen / på altan. Maksimum størrelse på bod i hage/altan fremgår av bestemmelsene for hvert enkelt felt.

§ 4.05 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal

Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold, minst

50% sol ved vårjevndøgn 21 mars kl 15.00, og kl 18.00 ved sommersolverv.

I overordnet grøntstruktur skal det legges til rette for og opparbeides anlegg for lek og aktivitet således at kommuneplanens krav for kvartalslek og ballplasser ivaretas.

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

§ 4.06 Universell utforming

Innenfor planområdet skal kollektivstoppesteder, gangarealer, lekearealer og grøntdrag tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det pga. terrengforhold ikke er mulig å innfri. Mellom viktige målpunkt i planområdet skal det være alternative forbindelser med tilfredsstillende stigningsforhold.

Minimum 50 prosent av alle småhus skal utformes som tilgjengelige boliger. Det framgår av reguleringsbestemmelsene for hvert byggeområde/felt hvilke boliger dette gjelder.

§ 4.07 Uteoppholdsareal

Alle boliger skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal på terreng innenfor planområdet, minimum 30m2 MFUA.

Som uteoppholdsareal regnes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, som felles hagearealer, grøntarealer, lekeplasser og gatetun.

Hver bolig skal ha uteplass med minst 50% sol ved vårjevndøgn, 21 mars kl 15.00, og kl 18.00 ved sommersolverv. For leiligheter skal altan /terrasse være minimum 7 m2. For feltene BKS34 og BKS37 gjelder utearealer slik de framkommer av plankart og bestemmelser i § 5.5.02.

§ 4.08 Steingjerder

Eksisterende steingjerder i friarealer skal opprettholdes der disse ikke representerer fare for allmennheten eller er i konflikt med tekniske anlegg eller frisiktsoner. Steingjerder skal sikres forsvarlig under anleggsperioden. I byggeområder skal stein fra steingjerder som fjernes søkes gjenanvendt i nye steinmurer og forstøtningsmurer.

§ 4.09 Tiltak i og ved sjø

Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

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

§ 5.1 Område K5, Delfeltene BFS1- BKS15

5.1.01 Delfelt BFS1 eneboliger to etasjer

- BFS1 inneholder 5 eneboliger. Maksimalt tillatt BRA for hver bolig er 240m2. Hver enebolig tillates å inneholde en boenhet.

Laveste gulv med avløp kan ikke ligge lavere enn C+ angitt på plankart. Alle boliger i BFS1 skal utføres som tilgjengelige boliger.

1.etasje kan utvides mot nordvest innenfor omrissplanlagt bebyggelse, som vist på plankart. Tak skal være flatt tak, pulttak eller saltak. Tak på utvidelse (en etasje) tillates nyttet til takterrasse.

Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 7,0 meter. Ved saltak skal møne være i lengderetning. Maks mønehøyder 7,3 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Yttervegg i tomtegrense skal bygges med brannklasse.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der en skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse og den andre i forlengelse av denne.

Sportsbod skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 5 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.1.02 Delfelt BKS2, BKS3 og BKS 4 rekkehus, to etasjer

- BKS 2 inneholder 8 rekkehus fordelt i to rekker. Maks BRA for BKS2 er 1420m2.
- BKS 3 inneholder 7 rekkehus fordelt i to rekker. Maks BRA for BKS3 er 1230m2.
- BKS 4 inneholder 6 rekkehus fordelt i to rekker. Maksimalt tillatt BRA for BKS4 er 1100m2.

Laveste golv med avløp kan ikke ligge lavere end C+ angitt på plankart. Alle boliger i BKS2, BKS3 og BKS4 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Husene skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. På vestside tillates inntil 50% av fasadebredde å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2 meter.

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

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der en skal plasseres i åpen carport merket G på plankartet. Tak på carport skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst/øst.

Sportsbod skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.1.03 Delfelt BFS5 eneboliger to etasjer

- BFS 5 inneholder 3 eneboliger. Maksimalt tillatt BRA for hver enebolig 270m2. Hver enebolig tillates å inneholde en boenhet.

Laveste golv med avløp kan ikke ligge lavere end C+ angitt på plankart. Alle boliger i BKS5 skal utføres som tilgjengelige boliger.

1.etasje kan utvides mot vest innenfor omrissplanlagt bebyggelse, som vist på plankart. Tak skal være saltak.

Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Møne skal være i lengderetning. Maks mønehøyder 7,3

meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Yttervegg i tomtegrense skal bygges med brannklasse.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der en skal plasseres i carport /garasje merket G på plankartet. Tak skal korrespondere med tak på enebolig. Maks gesimshøyde 3,0 meter, maks mønehøyde 4,0 meter. Adkomst/portåpning skal ligge mot vest som vist på plankart.

Sportsbod skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 5 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.1.04 Delfelt BKS6, BKS7 og BKS8 rekkehus, to etasjer

- BKS 6: Det tillates oppført mellom 3 og 4 rekkehus. Maksimalt tillatt BRA for BKS6 er 380m2.
- BKS 7: Det tillates oppført mellom 3 og 4 rekkehus. Maksimalt tillatt BRA for BKS7 er 380m2.
- BKS 8: Det tillates oppført mellom 3 og 4 rekkehus. Maksimalt tillatt BRA for BKS8 er 380m2.

Minimumsbredde rekkehus 4,0 meter senter-senter vegg Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot vest/nordvest økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i fellesparkering f_SPP1 og f_SPP2.

Sportsbod skal plasseres i på inngangsside (øst/sørøst). I tillegg tillates hagebod på maks 3 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot vest.

5.1.05 Delfelt BBB9 firemannsboliger, to etasjer

- BBB9 inneholder to firemannsboliger, vegg i vegg, hver med 4 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB9 er 600m2.
  4 boliger i BBB10 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altan tillates å overskride byggegrense med inntil 3 meter på husenes nordvestfasade. Trapper og eventuell framtidig heis tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse mot sørøst.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 6,4 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot nordvest økes til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i fellesparkering f_SPP3-2.

Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkering på f_SPP3-2 som vist på plankart. I tillegg tillates hagebod på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot vest.

5.1.06 Delfelt BKS10, BKS11 og BKS12 rekkehus, to etasjer og sokkel

- BKS 10 inneholder 4 rekkehus. Maks BRA for BKS10 er 780m2.
- BKS 11 inneholder 3 rekkehus. Maks BRA for BKS11 er 590m2

- BKS 12 inneholder 7 rekkehus. Maks BRA for BKS12 er 1370m2.

Alle boliger i BKS10, BKS11 og BKS12 skal utføres som tilgjengelige boliger, med mulig adkomst fra fellesparkering f_SPP4.

Mot nordøst/nord skal fasaderekken brytes med variasjon av gesimshøyde eller tilbaketrekking av fasadeliv i 2 etasje. Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest/sør økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha 2 parkeringsplasser i sokkeletasjen, hvor en skal ligge innenfor byggegrense og den andre i forlengelse av denne, delvis innenfor byggegrense.

Sportsbod skal plasseres i sokkeletasje. I tillegg tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot sørvest/sør.

5.1.07 Delfelt BKS13, BKS14 og BKS15 rekkehus, 1 1/2 etasjer pluss sokkel

- BKS 13: inneholder 6 rekkehus. Maks BRA for BKS13 er 900m2.
- BKS 14: inneholder 5 rekkehus. Maks BRA for BKS14 er 820m2.
- BKS 15: inneholder 8 rekkehus. Maks BRA for BKS15 er 1240m2

Minimumsbredde rekkehus 5,0 meter senter-senter vegg Tak skal være pulttak eller asymmetrisk saltak.

Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter mot nordøst og 4,2 meter mot sørvest. Ved asymmetrisk saltak er maks takvinkel på takflate mot nordøst 30 grader og maks takvinkel på takflate mot sørvest 65 grader. Det tillates å sette inn kvister i takflate mot sørvest. med maks høyde 2,6 meter (målt fra golv 2. etasje (taketasje) maks bredde 2,6 meter.
Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha 2 parkeringsplasser i sokkeletasjen, hvor en skal ligge innenfor byggegrense og den andre i forlengelse av denne, delvis innenfor byggegrense.

Sportsbod skal plasseres i sokkeletasje. I tillegg tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot sørvest.

§ 5.2 Område K1, Delfeltene BBB16 og BBB17

5.2.01 Delfelt BBB16 fire etasjer

- BBB16 lavblokk med mellom 15 og 18 boenheter, tillates oppdelt i to selvstendige bygg. Det skal sikres minimum 4 meter mellom byggene.

Maks BRA for BBB16 er 1770m2. I tillegg kan hver leilighet ha inntil 30 m2 BRA balkong/terrasse som kan glasses inn med uisolert glass.

Alle boliger i BBB16 skal utføres som tilgjengeligeboliger. Alle leilighetene skal være gjennomgående. Svalgang tillates ikke.

Altaner tillates å overskride byggegrense med inntil 3 meter mot sørvest. Balkonger tillates å overskride byggegrense med inntil 1,5 m på mot nordøst. Det tillates ikke innglassing utenfor byggegrenser mot nordøst.

Takterrasser skal være inntrukket mot nordøst med minimum 1 m fra underliggende fasadeliv.

Trapperom og heis tillates å overskride byggegrenser for øverste etasje.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 10,0 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest heves til 11,0 meter. Maksimalt tillatt gesimshøyde ved fire etg er 13 meter, da skal det være flatt tak. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/ trappetårn kan overskride bygningshøyden inntil 1 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelsen f_PH1 og f_PH2. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest.

5.2.02 Delfelt BBB17 lavblokk, tre etasjer

- BBB17 lavblokk med mellom 12 og 18 boenheter, tillates oppdelt i 3 selvstendige bygg. Samlet maksimalt tillatt BRA for BBB17 er 1650m2.
  Minimum 6 boliger i BBB17 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altaner tillates å overskride byggegrense med inntil 3 meter på husenes sørvestfasade.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 10,0 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest heves til 11,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelsen f_PH1 og f_PH2. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest.

§ 5.3 Område K2, Delfeltene BBB18 – BBB21

5.3.01 Delfelt BBB18 firemannsboliger, to etasjer

- BBB18: Det tillates oppført leilighetsbygg med 4 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB18 er 350m2. Altan og terrasser er ikke inkludert.

Minimum 2 boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altan/terrasse tillates å overskride byggegrense mot sørvest med inntil 2 m. Trapper og eventuell fremtidig heis tillates å overskride byggegrense med 2,8 m. Inngangsparti i 2.etasje tillates å overskridebyggegrense med 0,6 m.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 6.4 m. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 7.5 m. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha 1.5 parkeringsplass på tomten hvorav en i parkeringsanlegg under bygget. Adkomst fra o_SKV1.

Sportsbod og hagebod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg.
Alle leiligheter skal ha privat terrasse eller balkong mot sør eller vest på minimum 7m2 og minimums bredde/lengde på 1,5 m.

Alle leiligheter skal ha vinduer i stue mot sør, øst eller vest, med minimumsstørrelse på 2m2.

Det tillates å anlegge HP-parkering innenfor hensynsone H410. Funksjon og utforming av parkeringsplassen skal ikke hindre atkomst, vedlikeholdsarbeid og reparasjon av ledningen

5.3.02 Delfelt BBB19 firemannsboliger, to etasjer

- BBB19: Det tillates oppført leilighetsbygg med 4 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB19 er 350m2. Altan/terrasser er ikke inkludert.

Minimum 2 boliger skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altan//terrasse tillates å overskride byggegrense mot sør med inntil 2 meter. Trapper og eventuell framtidig heis tillates å overskride byggegrense mot sør med inntil 3,8 meter. Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 6,4 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten hvorav en i parkeringsanlegg under bygget.

Adkomst fra f_SGT6.1.

Sportsbod og hagebod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg.

Alle leiligheter skal ha privat terrasse eller balkong mot sør eller vest på minimum 7m2 og minimum bredde / lengde på 1,5 m.
Alle leiligheter skal ha vinduer i stue mot sør, øst eller vest, med minimumsstørrelse på 2m2.

5.3.03 Delfelt BBB20 og BBB21 fortetting, lavblokker, tre etasjer Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med lavblokk.

- BBB20 lavblokk med mellom 3 og 6 boenheter. Maks BRA for BBB20 er 500m2.
- BBB21 lavblokk med mellom 6 og 9 boenheter. Maks BRA for BBB21 er 850m2.

Minimum 3 boliger i BBB20 og minimum 5 boliger i BBB21 skal utføres som tilgjengelige boliger. Altaner tillates å overskride byggegrense mot sørvest med inntil 3 meter. Trapper og heis tillates å overskride byggegrense mot nordøst med inntil 3 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimalt tillatt høyde for gesims er 9,5 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest heves til 11,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten derav en i parkeringsanlegg under bygget.
Adkomst fra f_SGT5 som vist på plankartet.

Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest.

BBB20: for eksisterende enebolig tillates adkomst fra Jåsundvegen fram til det søkes om å øke antall boenheter innenfor feltet. Samtidig med igangsettingstillatelse innenfor BBB20 skal adkomst for eksisterende enebolig og nye boenheter være fra f_SGT6.2.

BBB20: for eksisterende enebolig tillates det etablert garasje på nordsiden av eneboligen, utenfor regulert omriss, i forbindelse med ny regulert adkomstveg fra nord. Plassering avklares i byggesak. Nødvendig frisikt må ivaretas.

BBB21: for eksisterende enebolig tillates adkomst fra eksisterende vei i nordvest fram til f_SGT6.2 er bygget.

§ 5.4 Område K3, Delfeltene BKS22 – BBB31

5.4.01 Delfelt BKS22 Boligblokk / rekkehus en etasje pluss sokkeletasjer

- BKS22 bebyggelse i form av rekkehus og/eller blokkbebyggelse med mellom 5 og 8 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for BKS22 er 1250m2.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 4,3 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Takflaten kan brytes med en utsiktsetasje, denne kan maks utgjøre 30 % av underliggende etasjeareal. Maks gesimshøyde på utsiktsetasje er 6,3 meter.

Hver bolig skal ha maks. 1,5 parkeringsplasser på egen grunn, der minimum en skal plasseres i carport /garasje innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrense. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass

5.4.02 Delfelt BFS23 eneboliger 1 etasje pluss sokkeletasjer

- BFS23 inneholder 4 eneboliger. Maks BRA for hver bolig er 290m2. Hver enebolig tillates å inneholde en boenhet.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 4,3 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.

Takflaten kan brytes med er utsiktsetasje, denne kan maks utgjøre 30 % av underliggende etasjeareal. Maks gesimshøyde på utsiktsetasje er 6,3 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der minimum en skal plasseres i carport /garasje innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrense. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 5 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.4.03 Delfelt BBB24, BBB25, BBB26, BBB27, BBB28, BBB29, BBB30 og BB31 fortetting, lavblokker, to etasjer

Hvor det er eksisterende hytte/enebolig kan denne tillates revet og erstattet med lavblokk.

- BBB24 lavblokk med mellom 6 og 10 boenheter Maks BRA for BBB24 er 900m2.
- Minimum 5 boliger i BBB24 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB25: lavblokk med mellom 4 og 8 boenheter. Maks BRA for BBB25 er 700m2. Minimum 4 boliger i BBB25 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB26 firemannsbolig med 4 boenheter. Maks BRA for BBB26 er 350m2. Minimum 2 boliger i BBB26 skal utføres som tilgjengelige boliger.

- BBB27: lavblokk/rekkehus med 4 boenheter. Maks BRA for BBB27 er 450m2. Minimum 2 boliger i BBB27 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB28 rekkehus/lavblokk med mellom to og 3 boenheter. Maks BRA for BBB28 er 350m2. Minimum 2 boliger i BBB28 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB29 lavblokk med mellom 7 og 14 boenheter. Maks BRA for BBB29 er 1250m2. Minimum 6 boliger i BBB29 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB30 rekkehus/lavblokk med mellom 2 og 4 boenheter. Maks BRA for BBB30 er 400m2. Minimum 2 boliger i BBB30 skal utføres som tilgjengelige boliger.
- BBB31 lavblokk med mellom 6 og 8 leiligheter. Maksimalt tillatt BRA for BBB31 er 800m2. Minimum 6 boliger i BBB31 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altaner tillates å overskride byggegrenser med inntil 3 meter fram til en avstand på 4 meter fra tomtegrense. Trapper og heis tillates å overskride byggegrense med inntil 1 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,4 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot nordvest/sørvest heves til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Parkeringskjeller for BBB25 og BBB29 skal ha adkomst fra o_SKV4. Parkeringskjeller for BBB31 skal ha adkomst fra o_SKV1. Parkeringskjeller for BBB24 og BBB26 kan kobles sammen med parkeringskjeller for BBB25, da skal samlet adkomst være fra o_SKV4.
Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten derav 1 i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse. For BBB27, BBB28 og BBB30 kan det ved bygging av rekkehus tillates individuell parkering med 2 plasser for hver bolig, hvor den ene skal plasseres i carport.
Carport tillates plassert utenfor byggelinje.

Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan.

§ 5.5 Område K4, Delfeltene BBB32 – BBB37

5.5.01 Delfelt BBB32 fortetting, lavblokker, to/tre etasjer

Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med lavblokk.

- BBB32 lavblokk to etasjer med mellom 2 og 4 boenheter. Maks BRA for BBB32 er 350m2. Minimum 2 boliger i BBB32 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altaner tillates å overskride byggegrenser med inntil 3 meter fram til en avstand på 4 meter fra tomtegrense. Trapper og heis tillates å overskride byggegrense med inntil 1 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak.

Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,4 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot nordvest/sørvest heves til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten derav 1 i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse.

Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på

maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan.

5.5.02 Delfelt BKS34 og BKS37 fortetting, småhus

Eksisterende eiendommer tillates fortettet med nye småhus.

- BKS34 ene- eller tomannsboliger med totalt 6 boenheter.
- BKS37 ene- eller tomannsboliger etasjer med totalt 4 boenheter.

Det er ikke krav om felles byggesøknad for hvert felt. Boliger kan oppføres separat.

Topp gulv skal ligge maks 0,5 m over eksisterende terrengnivå. I tillegg gjelder maks topp gulv angitt i plankart.

Bebyggelse skal ha malt trekledning. Taknedløp, vinduskarmer og andre detaljer skal ha farge som ikke gir stor kontrastvirkning mot ytterveggens farge.

Tak skal være saltak. Takutstikk tillates å overskride byggegrenser og med inntil 0,5 meter, men takutstikk skal ikke gå utover formålsgrenser. Tak skal ha mørk farge og det tillates ikke papp som takmateriale. Det tillates solceller, solfangere og lignende når disse ligger flatt på taket og ikke øker lokal takhøyde med mer enn 200 mm.

Maksimalt tillatt høyder for bolighus er 5,5 m gesims og 7,5 m møne målt fra topp gulv angitt i tabellen nedenfor, og hvis ikke annet er oppgitt i tabellen.

Hver bolig skal ha 1 parkeringsplass på egen tomt og alle tomter må opparbeides slik at det muliggjøres for bare 1 parkeringsplass per tomt. Gjesteparkeringsplasser er felles for BKS34 og BKS37 innenfor f_SPP7 og f_SPP8.

Det tillates oppført 1 carport og 1 utvendig bod pr. bolig (hagebod, sportsbod eller sykkelbod) utenfor byggegrenser. Boder og deler av carporter som vil ligge utenfor byggegrenser, kan ha inntil 8 m^2 BRA og skal ligge minimum 0,5 m fra tilgrensende felles trafikkareal og minimum 1 m fra offentlige trafikkareal. Boder skal ha samme fasadematerialer, taktekking og farger som bolig.

Maksimalt tillatt høyde for gesims på carport og bod 2,5 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen. Maksimalt tillatt høyde for møne på carport og bod er 3,5 fra ferdig planert terreng rundt bygningen. Flatt tak tillates.

Alle boliger skal privat uteoppholdsareal på terreng på minimum 70 m^2.

Hus	Tomteutnyttelse (maks BYA)	Krav til utforming
1	120 m^2	• Maks topp gulv + 18,5 moh
2	140 m^2	• Maks møne +25,2 moh • Takoppbygg tillates på inntil 1/3 del av takflatens lengderetning dersom gesimshøyde ikke overstiger c+21,5 • Maks topp gulv +17,7 ved riving av eksisterende bygg • Tilgjengelig bolig
3	150m^2	
4	140 m^2	
5	140 m^2	• Tilgjengelig bolig
6	180 m^2	• Maks møne +20,5 moh.

		• Takoppbygg tillates på inntil 1/3 del av takflatens lengderetning dersom gesimshøyde ikke overstiger c+17,6 • Maks topp gulv +13,0 moh ved riving av eksisterende bygg • Tilgjengelig bolig
7	140 m^2	• Maks møne +19,3. • Maks gesims 17,7 moh. • Øverste etasje inntrukket min 4 m fra byggegrense mot vest. Det gjelder også innglassing, tak, levegger o.l. Det tillates terrasse med transparent rekkverk. • Det tillates sokkeletasje.
8	160 m^2	• Maks møne +20,5 moh. Maks gesims +17,2 moh. • Takoppbygg på inntil 1/3 del av takflatens lengderetning
9	120 m^2	
10	120 m^2	

5.5.03 Delfelt BFS33 og BFS36 enebolig, 2 etasje pluss sokkeletasje

- BFS33 Enebolig med sekunderleilighet. Maksimalt tillatt BRA for BFS33 er 330m2. Hovedbolig skal utføres som tilgjengelig bolig.
- BFS36 enebolig med sekunderleilighet. Maksimalt tillatt BRA for BFS36 er 330m2

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Det skal etableres to parkeringsplasser på egen grunn, der minimum to skal plasseres i carport /garasje. Ved etablering av sekundærleilighet skal det etableres en ekstra P plass. Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrense. I tillegg til sportsbod tillates plassert hagebod på maks 5 m2 i forbindelse med terrasse/uteplass.

§ 5.6 Energianlegg

o_BE inneholder ny trafo/nettstasjon, med adkomst fra f_SGG5.

Trafo/nettstasjon skal bygges inn i terreng og ha vegger som forblendes med lødd naturstein.

§ 5.7 Renovasjonsanlegg

Det skal være nedgravd renovasjonsanlegg for alle boligene i feltene. o_BRE1, o_BRE2, o_BRE3 er felles for alle boliger i planen.

§ 5.8 Lekeplass

Lekeplass f_BLK1 skal være felles sandlekeplass for alle boligene felt BFS1, BKS22 og BKS23. Overvann fra f_BLK1 skal fordrøyes lokalt og ledes mot våtmarksområdet ved H560 i o_G2.

Lekeplass f_BLK2 skal være felles sandlekeplass for alle boligene felt BKS2 til og med og BFS5.

Lekeplass f_BLK3 og f_BLK4, skal være felles sandlekeplass for alle boligene fra felt BKS6 til og med og BKS15.

Lekeplass f_BLK5 skal være felles sandlekeplass for alle boligene fra felt BBB16, BBB17, BBB 30 og BBB31.

Lekeplass f_BLK6 skal være felles sandlekeplass for alle boligene fra felt BBKS24 til og med BBB29

Lekeplass f_BLK 7 være felles sandlekeplass for alle boligene på felt BBB18, BBB19, BBB32, BFS33, BKS34, BFS36 og BKS37.

For nye boliger innenfor felt BBB20 og BBB21 skal det etableres en felles lekeplass på minimum 150m2 innenfor de nevnte felt. Lekeplassen skal etableres når første felt bygges ut.

Kvartalslekeplassen skal opparbeides i overenstemmelse med overordnet grøntplan. o_BLK8 og o_BLK9 er kvartalslekeplass for alle boliger i planområdet.

Alle lekeplasser skal opparbeides i henhold til norm fra Sola kommune. Grøntplaner for lekeplasser skal godkjennes av Sola kommune før opparbeidelse.

§ 5.9 Annet uteoppholdsareal

Områdene regulert til f_BAU skal være felles uteoppholdsareal for områdene. Områdene skal opparbeides som grøntarealer etter overordnet grøntplan.
f_BAU1 – f_BAU4 skal opparbeides som felles uteoppholdsområde for BFS1 til og med BKS15. Overvann fra f_BAU1 skal fordrøyes lokalt og ledes mot våtmarksområdet ved H560 i o_G2.

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

§ 6.01 Kjøreveg

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

Veier o_SKV1, o_SKV2.1, o_SKV2.2, o_SKV3 og o_SKV4 skal være offentlig vegareal.

Gatene skal opparbeides sammen med tilstøtende ny bebyggelse.

Vei f_SKV5 er midlertidig avkjørsel fra Jåsundveien (bussveien) til eiendommene Jåsundveien nr 75 til og med Jåsundveien 93. Avkjørselen skal opparbeides før kvartalslekeplass o_BLK9 tas i bruk. Midlertidig avkjørsel kan nyttes fram til adkomstveier fra Stokkevik er etablert.

Gangfelt i vei o_SKV1 ved kryssing med f_ SGT1 og f_SGG5 skal opparbeides som opphøyet gangfelt hvor ramper markeres med kontrasterende farge.

Regulert kotehøyde på vei f_SV2 kan justeres med +/- 0,3 m i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer.

§ 6.02. Gatetun

Arealene merket SGT er regulert til gatetun. Disse arealene skal opparbeides etter egne planer med variert dekke i form av asfalt, betongstein eller lignende. Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge opparbeidelsesplan for tilhørende tun.

Gatetun f_SGT1-1 er felles gatetun for boligene BFS1, BKS22 og BFS23 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT1-2 er felles gatetun for boligene BFS23 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT2 og f_SGT3 er felles gatetun for boligene BKS2 til og med BFS5 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT4 og f_SGT5 er felles gatetun for boligene BKS6 til og med BKS15 og skal opparbeides med varierende bredde i henhold til plankart.

Gatetun f_SGT6-1 er felles gatetun for boligene BBB19 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT6-2 er felles gatetun for boligene BBB20, BBB21 og BKS37 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT7 er felles gatetun for boligene BKS34, og BKS37 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Alle gatetun skal opparbeides med miljøprofil og fartsdempende tiltak. Gatetun skal være utformet for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle trafikanter, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

I gatetun f_SGT5 tillates det benker og lekeapparater. Møblering må ikke være til hinder for kjøreareal som er nødvendig ved behov for innkjøring til eiendommen.

§ 6.03 Gang og sykkelveg.

Områdene regulert til o_SGS1 og o_SGS2 skal være offentlige gang- og sykkelveg som skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Jæren.

§ 6.04 Fortau

Fortau innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. Vegnorm for Jæren.
o_SF1 og o_SF2 skal være offentlig fortau.

§ 6.05 Gangveg.

Gangveien f_SGG1, f_SGG2, f_SGG3, f_SGG4 og f_SGG5, er felles gangvei for boligene BKS6 til og med BKS15. f_SGG4 forbinder SGT4 og f_SGG5 og utføres delvis med trapp.

Gangveien f_SGG6 er felles gangvei for boligene BKS23 til og med BBB26.

Gangveien f_SGG7 er felles gangvei for boligene BBB16 og BBB17.

Gangveien f_SGG8 er felles gangvei for boligene BKS34 og BKS37. Gangveien tillates å unngås ved etablering eventuell lekeplass med gjennomgang fra f_SGT7 til o_GF3.

Gangveien f_SGG9 er felles gangvei for boligene BBB20, BBB21 og BKS37.

§ 6.06 Annen veggrunn – grøntanlegg

Annen veggrunn offentlig:

- Område regulert o_SVG er offentlig og skal opparbeides med beplantning.

Annen veggrunn felles:

- Område regulert f_SVG1 til og med SVG3 tilhører bebyggelsen BKS6 til og med BKS15 og skal opparbeides med beplantning.
- Område regulert f_SVG4 og f_SVG5 tilhører bebyggelsen BBB16 og BBB17 og skal opparbeides med beplantning.

§ 6.07 Parkeringsplasser på grunnen

Parkeringsarealene f_SPP1, f_SPP2 og f_SPP3-1 skal være felles parkering for BKS6, BKS7 og BKS8, og gjesteplasser for boligene BKS6 til og med BBB9. Parkeringsplass f_SPP3-2 forbeholdes for boligene i BBB9 og skal etableres med boder. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak over parkering skal oppføres samlet.

f_SPP4 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene fra BKS2 til og med BKS15.

f_SPP5 og f_SPP6 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene BBB16 og BBB17

§ 6.08 Parkeringshus/-anlegg

f_SPH1, med adkomst fra f_SPP5, skal inneholde én plass for hver bolig i felt BBB16 samt boder og sykkelparkering

f_SPH2, med adkomst fra f_SPP6, skal inneholde én plass for hver bolig i felt BBB17, samt boder og sykkelparkering tillates bygget som et samlet anlegg eller 3 separate anlegg.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

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

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.01 Friområde

Friområdene o_GF1, o_GF2 og o_GF3 skal være offentlige friarealer og opparbeides sammen med tilstøtende boligfelt. Innenfor friområdene skal det etableres naturlige gangforbindelser fram til regulerte gater og gangstier i planområdet.

Det skal gå turveg gjennom o_GF2. Turvegen skal ha en bredde på 3 meter med toppdekke av steinstøv. Ved utforming av turvegen skal det sikres at turvegen ikke hindrer den naturlige vanntilførselen til våtmarksområdet innenfor H560 – bevaring naturmiljø. Flomveger for overvann fra planområdet skal også sikres.

For eksisterende naust i hensynsone H570 tillates begrenset kjøring via opparbeidede og eksisterende stier.

Områdene skal opparbeides etter overordnet grøntplan som skal godkjennes av Sola kommune.

§ 8 HENSYNSSONE

§ 8.01 Frisiktsone

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende

veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 8.02 Bevaring naturmiljø

I regulert friområde o_GF2 skal våtmarksarealer H560_ bevares. Det tillates ikke tiltak utover rydding av vegetasjon og sikring av steingarder. Det skal sikres tilførsel av fordrøyd overvann fra planområdet for å bevare våtmarka.

§ 8.03 Bevaring kulturområde Naustmiljø

I regulert friområde o_GF2 skal eksisterende naust, naustufter og båtstøer i sjø og på land bevares. Arbeider ut over vedlikehold av naust, naustufter og steinsettinger i sjø og på land, tillates ikke innenfor hensynssone H570 på plankart.

§ 8.04 Krav vedrørende infrastruktur

Innenfor bestemmelsesområde H410 vist på plankart, tillates ikke oppført konstruksjoner, anlegg, fyllinger eller foretas graving uten godkjenning av IVAR.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDE

§ 9.01 Midlertidig adkomstveier #1, #2 og f_KV5

#1 er midlertidig adkomst til bolig Jåsundveien 73

#2 er midlertidig adkomst til bolig Jåsundveien 71C

f_SKV5 er midlertidig adkomstvei til boligene Jåsundvegen 75 til og med 95.

Eksisterende adkomstveier kan nyttes fram til etablering av kvartalslekeplass på o_BLK9.

#1 og #2 etableres som midlertidig adkomst for de to boligene, Jåsundvegen 71c og jåsundvegen 73, med midlertidig oppgruset vei via regulert trase for o_SKV2.1 og SKV2.2 og videre over grøntområdet o_GF1 som angitt på plankartet. De to boligene kan nytte midlertidig adkomstvei gjennom grøntdrag fram til fremtidige regulert adkomstvei via Stokkevik-feltet er etablert. Fremtidig tilbakeføring av areal for midlertidig gruset vei til grøntområde o_GF1 må imidlertid være sikret før eksisterende adkomstvei til boligene fjernes.

f_SKV5 opparbeides som midlertidig adkomst til boligene Jåsundvegen 75 til og med 95 med midlertidig gruset vei.

Ved planlegging av Stokkavika må nye adkomstveier innarbeides i denne plan og de midlertidige adkomstveiene #1 og #2 i plan 0550 må være sikret fjernet og opparbeidet som grøntområde før eksisterende adkomstvei til boligene fjernes.

§ 9.02 Flomvei #3

#3 er flomvei fra o_SKV3 til f_SGT5 innenfor bestemmelsesområdet skal tomten arronderes så evt. flomvann vil følge trasseen. Innenfor bestemmelsesområdet må ikke sett opp bygg eller hinder som medfører at flomtraseen brytes.

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

AKKUMULERTE GEBYRER

Avtale: **14971** Eier: Thomassen Thomas Kristian

1/450/0/0 Regn.mottaker: Thomassen Thomas Kristian

2025

Ordrenr: 460959 17.12.2024

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	26,64	1/1	0	350,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	20,35	1/1	0	267,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
							1 056,00

Ordrenr: 470016 23.01.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	26,64	1/1	0	350,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	20,35	1/1	0	267,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
							1 056,00

Ordrenr: 479170 24.02.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
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
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	26,64	1/1	0	350,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	20,35	1/1	0	267,00
							1 056,00

Ordrenr: 488515 26.03.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	26,64	1/1	0	350,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	20,35	1/1	0	267,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00

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

8[illegible]	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00

Ordrenr: 497558 23.04.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	26,64	1/1	0	350,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	20,35	1/1	0	267,00
							1 056,00

Ordrenr: 506603 22.05.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
6580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	26,64	1/1	0	350,00
6500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	78,00
6180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	20,35	1/1	0	267,00
6100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	74,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
							1 056,00

Ordrenr: 515647 23.06.2025

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
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	20,35	1/1	0	246,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	26,64	1/1	0	322,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
							995,00

Ordrenr: 524692 15.07.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	26,64	1/1	0	322,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	20,35	1/1	0	246,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
							995,00

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

Ordrenr: 533842 22.08.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	20,35	1/1	0	246,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	26,64	1/1	0	322,00
							995,00

Ordrenr: 543374 23.09.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	26,64	1/1	0	322,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	20,35	1/1	0	246,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
							995,00

Ordrenr: 552476 24.10.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	20,35	1/1	0	246,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	26,64	1/1	0	322,00
							995,00

Ordrenr: 561530 27.11.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	751,20	1/1	0	72,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	20,35	1/1	0	246,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	713,00	1/1	0	68,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	424,00	1/1	0	44,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	26,64	1/1	0	322,00
							995,00

2026

Ordrenr: 570617 18.12.2025

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00

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

800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	25,00	1/1	0	302,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	19,33	1/1	0	233,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
							958,00

Ordrenr: 579678 26.01.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	19,33	1/1	0	233,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	25,00	1/1	0	302,00
							958,00

Ordrenr: 588860 23.02.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	25,00	1/1	0	302,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	19,33	1/1	0	233,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
							958,00

Ordrenr: 598258 26.03.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	19,33	1/1	0	233,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	25,00	1/1	0	302,00
							958,00

Ordrenr: 607367 05.05.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	25,00	1/1	0	302,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	19,33	1/1	0	233,00
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00

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

3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00

Ordrenr: 616473 21.05.2026

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
3500	Abo.gebyr avløp pr boenhet	1,00	Stk	714,00	1/1	0	68,00
840	Nedgravd renovasjonsordning	1,00	Stk	2 337,00	1/1	0	243,00
800	Fastpris renovasjon	1,00	Stk	450,00	1/1	0	47,00
3580	Forbruksgebyr avløp pr BRA	126,00	m2	25,00	1/1	0	302,00
3180	Forbruksgebyr vann pr BRA	126,00	m2	19,33	1/1	0	233,00
3100	Abo.gebyr vann pr boenhet	1,00	Stk	677,00	1/1	0	65,00
							958,00

REkkemf

Sola kommune

Ferdigattest

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

Vår ref: 22/1560

Ansvarlig søker:
Rygehus AS
Engelsvollvegen 264
4353 KLEPP STASJON

Tiltakshaver:
Rygehus Prosjekt AS
Engelsvollvegen 264
4353 KLEPP STASJON

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Krabbavikveien	1	450, 538, 537		

Tiltakets/byggets art
Rekkehus med tre boenheter.

Vedtaksdato	Saksnr
27.11.2023	22/1560

Dato for søknad om ferdigattest:	

02.11.2023

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I tillegg er det innlevert dokumentasjon med koordinater som viser tiltakets faktiske plassering.

Ferdigmelding for sanitærarbeidene er innsendt til Sola kommune, Virksomhet kommunalteknikk.

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

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

Sted	Dato	Underskrift
Sola	27.11.2023	Fatma Yosif *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

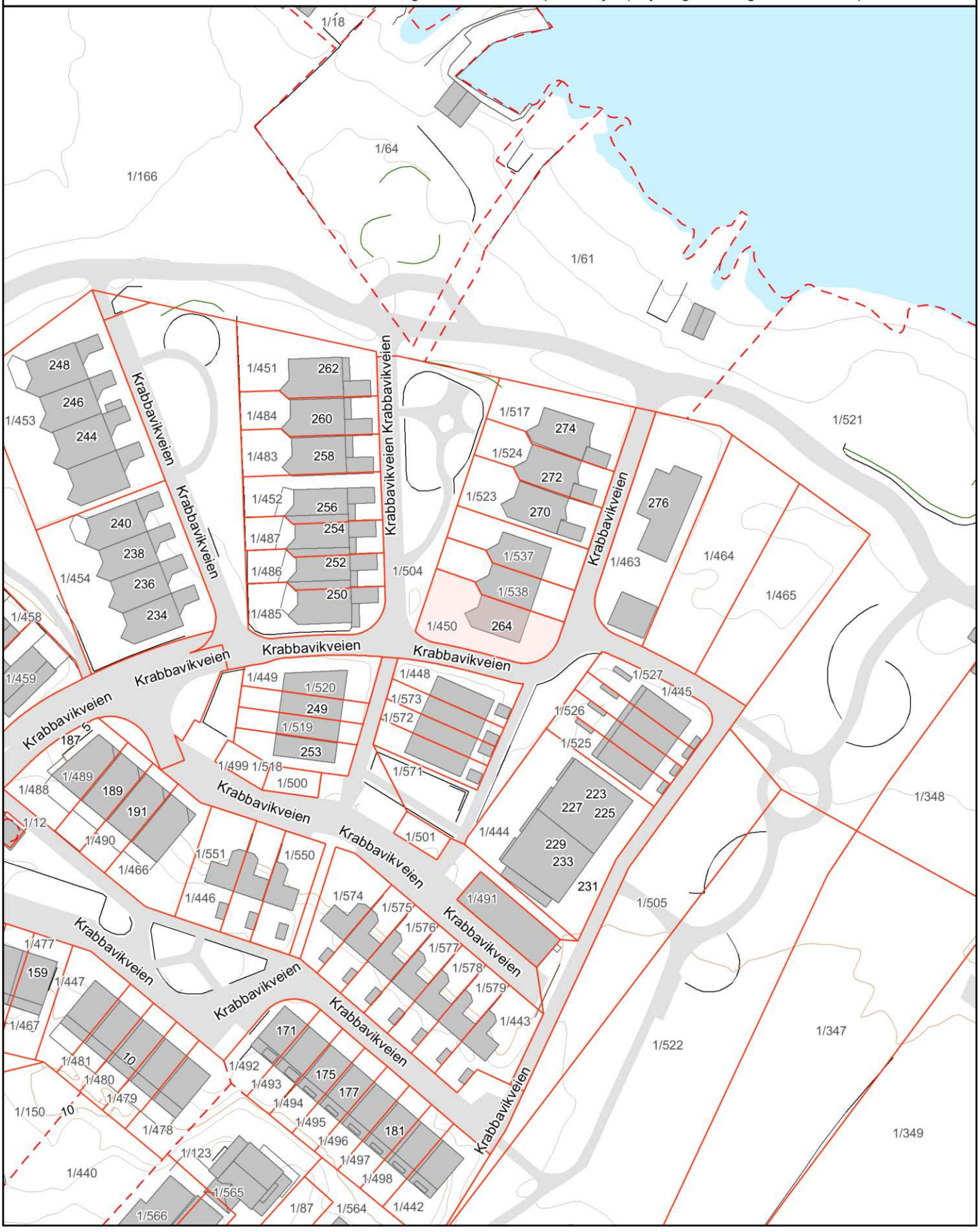
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/450/0/0
Dato: 2026-05-26
Målestokk: 1:1,000

Sola kommune

N

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



Oversiktskart

Adresse: **Krabbavikveien 264, 4058 Tananger**
Gnr/Bnr: **1124/1/450/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 303 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.05.2026



Matrikkelkart

Adresse: **Krabbavikveien 264, 4058 Tananger**
Gnr/Bnr: **1124/1/450/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 303 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.05.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 303 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540290.87	304485.2	Ikke spesifisert	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	6.45	0
2	6540292.55	304478.99	Ikke spesifisert	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	3.87	0
3	6540293.48	304475.25	Ikke spesifisert	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	5.68	113.939
4	6540294.61	304469.7	Ikke spesifisert	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	4.71	7.022
5	6540296.86	304465.68	Ikke spesifisert	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	12.97	0
6	6540309.13	304469.77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.03	0
7	6540306.56	304477.36	Ikke spesifisert	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	2.83	0
8	6540304.04	304478.62	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	17.05	0
9	6540298.66	304494.74	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	3.43	0
10	6540295.42	304493.66	Ikke spesifisert	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	10.62	7.022

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.05.2026 09:21

Eiendom 1124-1/450

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	02.10.2018	Andel	
Kommunenr	1124	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1	Beregnet areal	302,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	450	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Krabbavikveien 264	4058 Tananger	Jåsund	Tananger	Tananger

Forretninger (13)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.10.2018	Oppmålingsforretning	1124-1/450	Mottaker	1436,8
		1124-1/12	Avgiver	-1436,8
		1124-1/61	Berørt	0
18.03.2021	Oppmålingsforretning	1124-1/12	Avgiver	-1436,7
		1124-1/61	Berørt	0
		1124-1/450	Mottaker	1436,7
08.04.2021	Oppmålingsforretning	1124-1/451	Berørt	0
		1124-1/486	Berørt	0
		1124-1/477	Berørt	0
		1124-1/454	Berørt	0
		1124-1/150	Berørt	0
		1124-1/484	Berørt	0
		1124-1/494	Berørt	0
		1124-1/481	Berørt	0
		1124-1/12	Berørt	0
		1124-1/448	Berørt	0
		1124-1/497	Berørt	0
		1124-1/444	Berørt	0
		1124-1/491	Berørt	0
		1124-1/499	Berørt	0
		1124-1/487	Berørt	0
		1124-1/483	Berørt	0
		1124-1/457	Berørt	0
		1124-1/243	Berørt	0
		1124-1/476	Berørt	0
		1124-1/493	Berørt	0
		1124-1/504	Mottaker	6568,6
		1124-1/501	Berørt	0
		1124-1/478	Berørt	0
		1124-1/479	Berørt	0
		1124-1/455	Berørt	0
		1124-1/458	Berørt	0
		1124-1/445	Berørt	0
		1124-1/449	Berørt	0
		1124-1/496	Berørt	0
		1124-1/474	Berørt	0
		1124-1/488	Berørt	0
		1124-1/495	Berørt	0
		1124-1/443	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1124-1/12	Avgiver	-6568,7
		1124-1/475	Berørt	0
		1124-1/480	Berørt	0
		1124-1/104	Berørt	0
		1124-1/447	Berørt	0
		1124-1/465	Berørt	0
		1124-1/466	Berørt	0
		1124-1/244	Berørt	0
		1124-1/114	Berørt	0
		1124-1/446	Berørt	0
		1124-1/492	Berørt	0
		1124-1/453	Berørt	0
		1124-1/489	Berørt	0
		1124-1/441	Berørt	0
		1124-1/61	Berørt	0
		1124-1/500	Berørt	0
		1124-1/166	Berørt	0
		1124-1/442	Berørt	0
		1124-1/464	Berørt	0
		1124-1/463	Berørt	0
		1124-1/440	Berørt	0
		1124-1/459	Berørt	0
		1124-1/473	Berørt	0
		1124-1/485	Berørt	0
		1124-1/498	Berørt	0
		1124-1/450	Berørt	0
		1124-1/157	Berørt	0
		1124-1/467	Berørt	0
		1124-1/490	Berørt	0
		1124-1/158	Berørt	0
		1124-1/452	Berørt	0
		1124-1/456	Berørt	0
04.08.2021	Oppmålingsforretning	1124-1/504	Berørt	0
		1124-1/463	Berørt	0
		1124-1/166	Berørt	0
		1124-1/61	Berørt	0
		1124-1/450	Berørt	0
04.08.2021	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	1124-1/504	Mottaker	225,9
		1124-1/61	Avgiver	-226
		1124-1/166	Berørt	0
		1124-1/463	Berørt	0
		1124-1/450	Berørt	0
03.05.2022	Oppmålingsforretning	1124-1/517	Mottaker	718,3
		1124-1/450	Avgiver	-718,4
		1124-1/504	Berørt	0
		1124-1/61	Berørt	0
15.06.2022	Oppmålingsforretning/ grensejustering	1124-1/517	Mottaker	29,8
		1124-1/450	Avgiver	-29,7
		1124-1/504	Berørt	0
13.04.2023	Oppmålingsforretning	1124-1/523	Mottaker	247,8
		1124-1/504	Berørt	0
		1124-1/517	Avgiver	-247,8
		1124-1/450	Berørt	0
26.10.2023	Oppmålingsforretning	1124-1/454	Berørt	0
		1124-1/484	Berørt	0
		1124-1/486	Berørt	0
		1124-1/451	Berørt	0
		1124-1/518	Berørt	0
		1124-1/521	Berørt	0
		1124-1/487	Berørt	0
		1124-1/491	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1124-1/448	Berørt	0
		1124-1/444	Berørt	0
		1124-1/499	Berørt	0
		1124-1/523	Mottaker	247,8
		1124-1/525	Berørt	0
		1124-1/501	Berørt	0
		1124-1/483	Berørt	0
		1124-1/445	Berørt	0
		1124-1/443	Berørt	0
		1124-1/449	Berørt	0
		1124-1/504	Berørt	0
		1124-1/505	Berørt	0
		1124-1/519	Berørt	0
		1124-1/526	Berørt	0
		1124-1/453	Berørt	0
		1124-1/517	Berørt	0
		1124-1/446	Berørt	0
		1124-1/466	Berørt	0
		1124-1/523	Berørt	0
		1124-1/465	Berørt	0
		1124-1/517	Avgiver	-247,8
		1124-1/524	Berørt	0
		1124-1/500	Berørt	0
		1124-1/485	Berørt	0
		1124-1/463	Berørt	0
		1124-1/166	Berørt	0
		1124-1/61	Berørt	0
		1124-1/520	Berørt	0
		1124-1/527	Berørt	0
		1124-1/464	Berørt	0
		1124-1/450	Berørt	0
		1124-1/452	Berørt	0
		1124-1/490	Berørt	0
02.11.2023	Oppmålingsforretning	1124-1/538	Mottaker	175,8
		1124-1/450	Avgiver	-175,8
		1124-1/537	Mottaker	210
		1124-1/504	Berørt	0
		1124-1/450	Avgiver	-209,9
		1124-1/523	Berørt	0
		1124-1/537	Berørt	0
		1124-1/450	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	301078413			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	30.06.2022	Areal, bolig (bruk/brutto)	126/142	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	126/142	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	71/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	126	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	63/71	0/0	63/71
H02	Hovedetasje	0	63/71	0/0	63/71

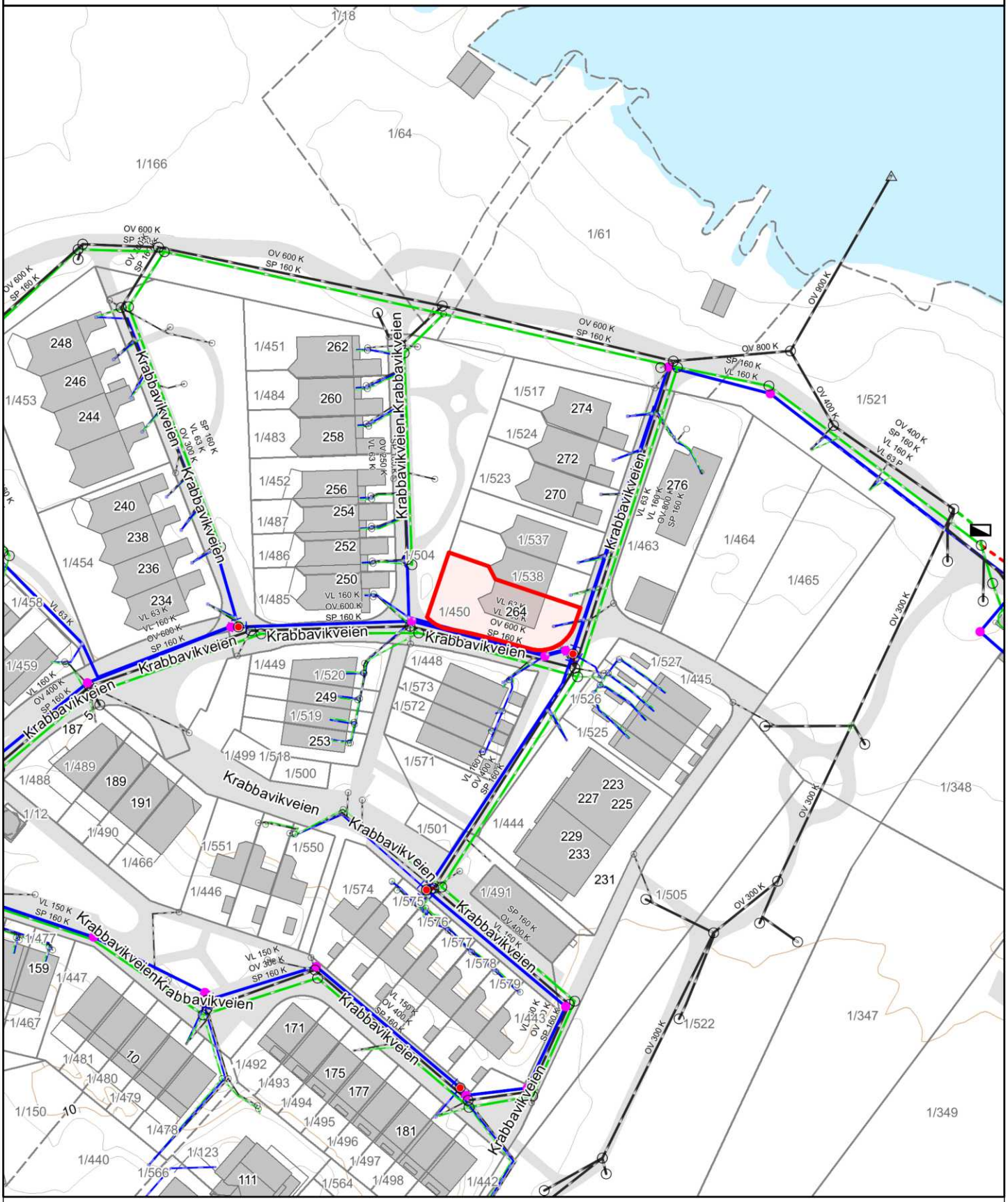
Vann- og avløpskart

Sola kommune

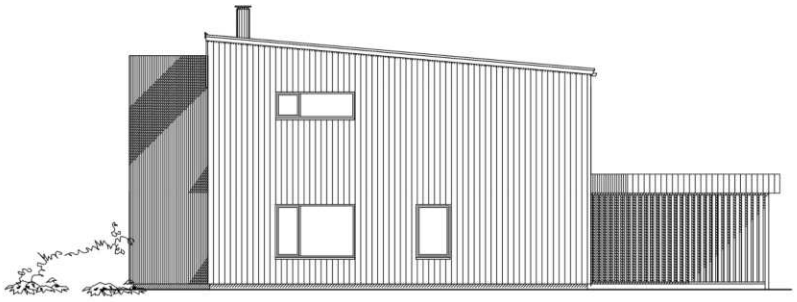
N

Adresse:
Gnr/Bnr: 1/450/0/0
Dato: 2026-05-26
Målestokk: 1:1,000

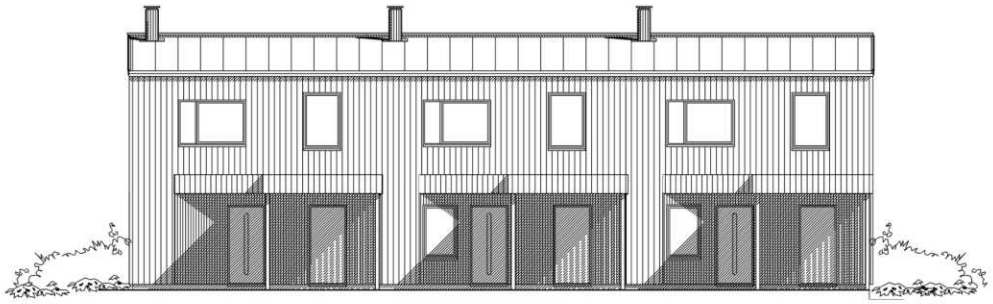
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



Vannledning
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk



FASADE MOT SØR VEST

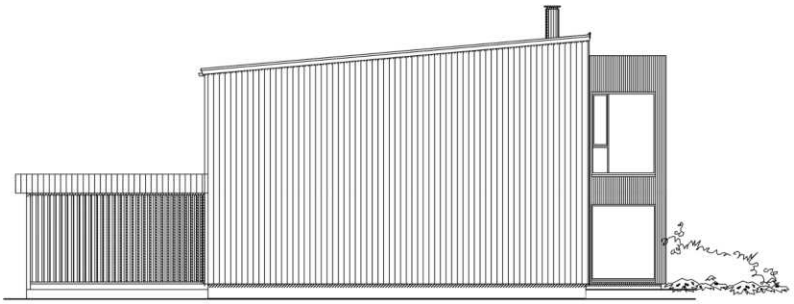


FASADE MOT SØR ØST

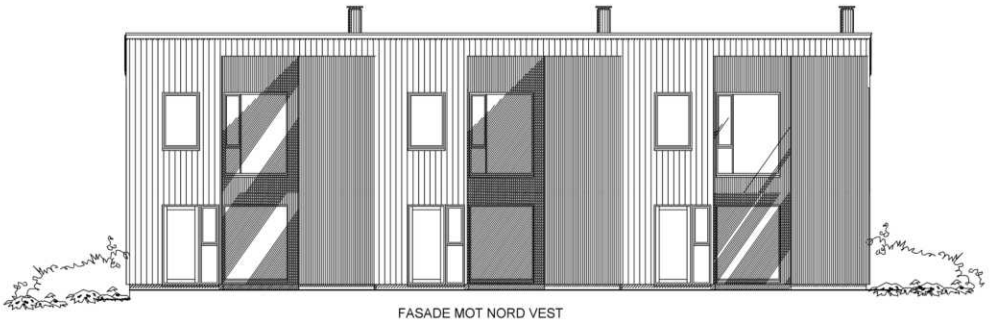
A Terrengsnitt 07.01.2022 AIL

Tiltakshaver :		Tegn.AIL	Dato 18.10.2021
Byggeplass :	Krabbavikveien	Sak	BKS4
Kommune :	Sola Gnr.:1 Bnr.:450	Tegn.nr.:	BKS41501
Utbygger :	RYGEHUS	Planlegger :	ark1
		Disk : BKS4	
		Målestokk	1:100

annlen@ark-1.no - tlf 99090113



FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT NORD VEST

A Terrengsnitt 07.01.2022 AIL

Tiltakshaver :		Tegn.AIL	Dato 18.10.2021
Byggeplass :	Krabbavikveien	Sak	BKS4
Kommune :	Sola Gnr.:1 Bnr.:450	Tegn.nr.:	BKS41502
Utbygger :	RYGEHUS	Disk :	BKS4
		Målestokk	1:100
Planlegger :	ark1 annlen@ark-1.no - tlf 99090113		



A/C

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Arealet over hvor skråkrav er oppfylt	Sum BRA
1. etasje	62.5	12.9	75.4
2. etasje	62.5	0.0	62.5
SUM :	125.0	12.9	137.9

B

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Arealet over hvor skråkrav er oppfylt	Sum BRA
1. etasje	63.1	12.9	76.0
2. etasje	63.1	0.0	63.1
SUM :	126.2	12.9	139.1

total

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Arealet over hvor skråkrav er oppfylt	Sum BRA
SUM :	0.0	0.0	0.0
BYA :	212.8	45.0	257.8

A Terrengsnitt 07.01.2022 AIL

Tiltakshaver :

Tegn.AIL Dato 18.10.2021

Byggeplass : Krabbavikveien

Sak BKS4

Kommune : Sola Gnr.:1 Bnr.:450

Tegn.nr.: BKS41503

Utbygger : RYGEHUS

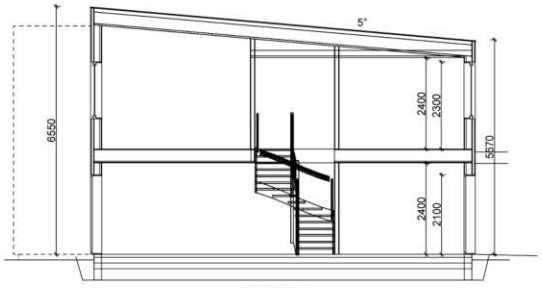
Disk : BKS4

Målestokk 1:100

Planlegger : ark1

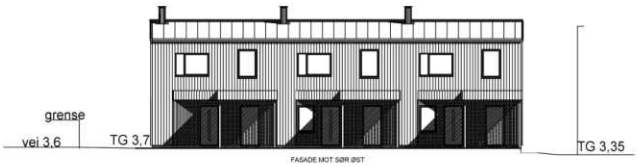
annlen@ark-1.no - tlf 99090113



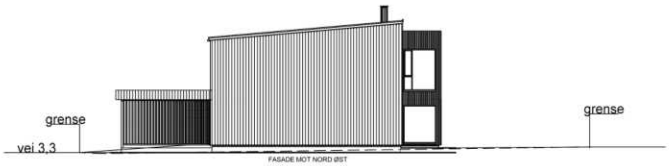


SNITT A-A

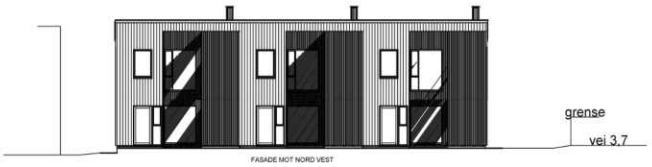
A Terrengsnitt		07.01.2022	AIL
Tiltakshaver :		Tegn.AIL	Dato 18.10.2021
Byggeplass :	Krabbavikveien	Sak	BKS4
Kommune :	Sola Gnr.:1 Bnr.:450	Tegn.nr.:	BKS41504
Utbygger :	RYGEHUS	Disk :	BKS4
		Målestokk	1:100
Planlegger :	ark1 annlen@ark-1.no - tlf 99090113		



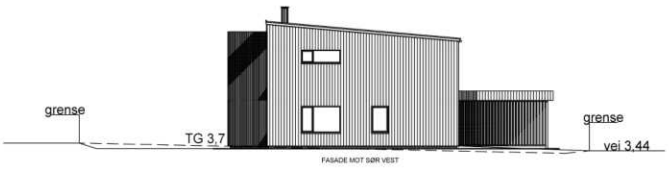
FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT NORD VEST



FASADE MOT SØR VEST

	A Terrengsnitt	07.01.2022	AIL
Tiltakshaver :		Tegn.AIL	Dato 18.10.2021
Byggeplass :	Krabbavikveien	Sak	BKS4
Kommune :	Sola Gnr.:1 Bnr.:450	Tegn.nr.:	BKS41510
Utbygger :	RYGEHUS	Disk : BKS4	Planlegger : ark1
		Målestokk 1:200	annlen@ark-1.no - tlf 99090113

Nr. 859 a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
1—53.

Dbnr. 3614/df 23/11 1955 Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Sørdag dag den 19/11 1955 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Fåsund g.nr. 1 br.nr. 12 av skyld mark 0.40 i Sola herred. Forretningen er forlangt av Johannes Hüsebø

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:[3]) Selger og kjöper

Mennene valgte til formann Elias Vistnes

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Grenselinjene for den utskilte parsell går fra gr. nr. 1 br. nr 18 ved sjöen i Harfsfjord ved oppsatt stein og går herfra i vestlig retning langs et steingjerde i skifte med br. nr. 18 ca 40.- m til oppsatt stein. Går herfra i sörleg retning langs et steingjerde ca. 50.- m til oppsatt stein ved strandvegen går herfra langs denne veg ca. 40.- m til oppsatt stein herfra i nord ca. 8 m til oppsatt stein og så i östlig retning ca 16 m til sjöen.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Skrankisjen bestrå til nåtgangspunktet er ca.
35,- m
Tvers over kjøperens parsell har br. nr. 18
ca 3,5 m bredd veg til sin bolstø.
Kjøperen har gjerdeplikt omkring parsellen.
Kjøperen har vegrett til Fårlund bygdeveg

Selger: [illegible]

Kjøper:
Josef Jakobsen

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 5 Øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 35 Øre

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Strandbu

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Kjøperen betaler omkostningene

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring. Elias Vistnes

Vi har bestemt at ..... skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Henry Olsen Elias Vistnes

Hans Slettvei

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.nr. ~~61~~ 2 br.nr. 64 Sola

Dnnr. 3819 dg. 26/7 1963

Undertegnede som er eier av g. nr. 1 bruk nr. 10 gir herved g. nr. 1 bruk nr. 61. veirett over eiendommen fra Jaasund bygdevei og ned til g. nr. 1. bruk nr. 50. ca 25 m.

Veiretten er gitt vederlagsfritt.

Karl Knudsen
Fåsund i Sola herred 15/7-63
Theodor Jaasund

Til vitterlighet:
Elen m Jaasund
Sørnd Jacobsen

Undertegnede som er eier av g. nr. 1. bruk nr. 12 og 50 gir herved g. nr. 1. bruk nr. 61. veirett til veien som går over eiendommen.

Veiretten betales med kr. 500.- kronerfemhundre.

Fåsund i Sola herred 15/7-63.
Jakb. Hüsebø
Hilly Hüsebø
Theodor Jaasund

Til vitterlighet:
Elen m Jaasund
Sørnd Jacobsen.

DAGBOKFØRT
14 JUN 84 05700
SORENSKRIVEREN I
JÆREN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 1 bnr. 50 i Sola
erklærer herved at gnr. 1 bnr. 123 i Sola
gis vegrett over min eiendom, gnr. 1 bnr. 50

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på min eiendom.

Sola, den 16/4 1984

Eier av gnr. bnr.

Til vitterlighet:

1. Bnt Haavardsholm

2. Bjørg Nærland

ADVOKATFIRMA BULL, TVEDT, ASSERSON & THINN

DAGBOKFØRT
89 6672
10.07.89 06672
SORENSKRIVEREN I
JÆREN

S K J Ø T E

Johannes Husebøs dødsbo v/

Kolbjørn Husebø, personnr. 160246 [redacted]
Laila Dahl, personnr. 160539 [redacted]
Liv Bruland, personnr. 180142 [redacted]
Knut I Husebø, personnr. 101240 [redacted]

skjøter og overdrar den faste eiendom

Jåsundveien 57, gnr. 1 bnr. 150 i Sola kommune

til Mette Bø, personnr. 040267 [redacted]
og Jostein Bruland, personnr. 050666 [redacted]

Kjøpesummen er avtalt til kr. 400.000,- og er oppgjort på omforenet måte.

Eiendommen tjener ikke til felles bolig for noen av selgerne. Heller ikke er selgernes eller selgernes ektefellers ervervsvirke knyttet til eiendommen. Eiendommen gis vederlagsfri rett til benyttelse av brønn og septikktank beliggende på gnr. 1 bnr. 12 og 50.

Stavanger, den 13/6 1989

Kolbjørn Husebø
Kolbjørn Husebø

Laila Dahl
Laila Dahl

Knut I. Husebø
Knut Husebø

Liv Bruland
Liv Bruland

Jeg bekrefter at utstederne av dette skjøtet er over 18 år og at disse har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dokumentet i mitt nærvær.

Bernt T. Thinn
Advokat

KLUGE Advokatfirma AS
Postboks 277
4066 Stavanger
Org.nr. 913 296 117

Doknr: 1672450 Tinglyst: 11.12.2018
STATENS KARTVERK

Erklæring

Jåsund Utviklingsselskap AS, org. nr. 989 301 977, erklærer med dette at følgende rettigheter og plikter skal tinglyses på

Gnr. 1

Bnr. ~~157,~~ 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, ~~466, 467,~~ 468.

i Sola kommune:

- Sola kommune, org.nr. 948 243 113, Jåsund Utviklingsselskap AS, org. nr. 989 301 977, Lyse AS org.nr. 980 335 178, Sola Bredbånd AS org nr. 985 617 414 og Telenor ASA, org.nr. 982 463 718 har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann og avløpshåndtering, samt kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap som står på/ ligger over eiendommen i dag, i eiendomsgrensen mot offentlig vei og friareal/ lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig vei eller friområde/lekeplass.
- Sola kommune, org.nr. 948 243 113, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på tomt. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2).
- Sola kommune, org.nr. 948 243 113, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.
- Eiendommer med felles private vann og avløpsledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold.
- Den som enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på vedlagt reguleringsplan, samt har pliktig medlemskap i felles velforening.
- Eierne av overnevnte eiendommer (inkludert eventuelle seksjoner blant disse) aksepterer at det kan plasseres postkassestativ på eiendommen med postkasser som også tilhører omkringliggende eiendommer.

I den grad Jåsund Utviklingsselskap AS har tinglyst urådighet på noen av overnevnte eiendommer, samtykkes det med dette til tinglysning av nærværende erklæring.

Samtykker i at dokumentet kan tinglyses
Kluge Advokatfirma AS
Org.nr. 913 296 117

Sola, den 4/11 2018

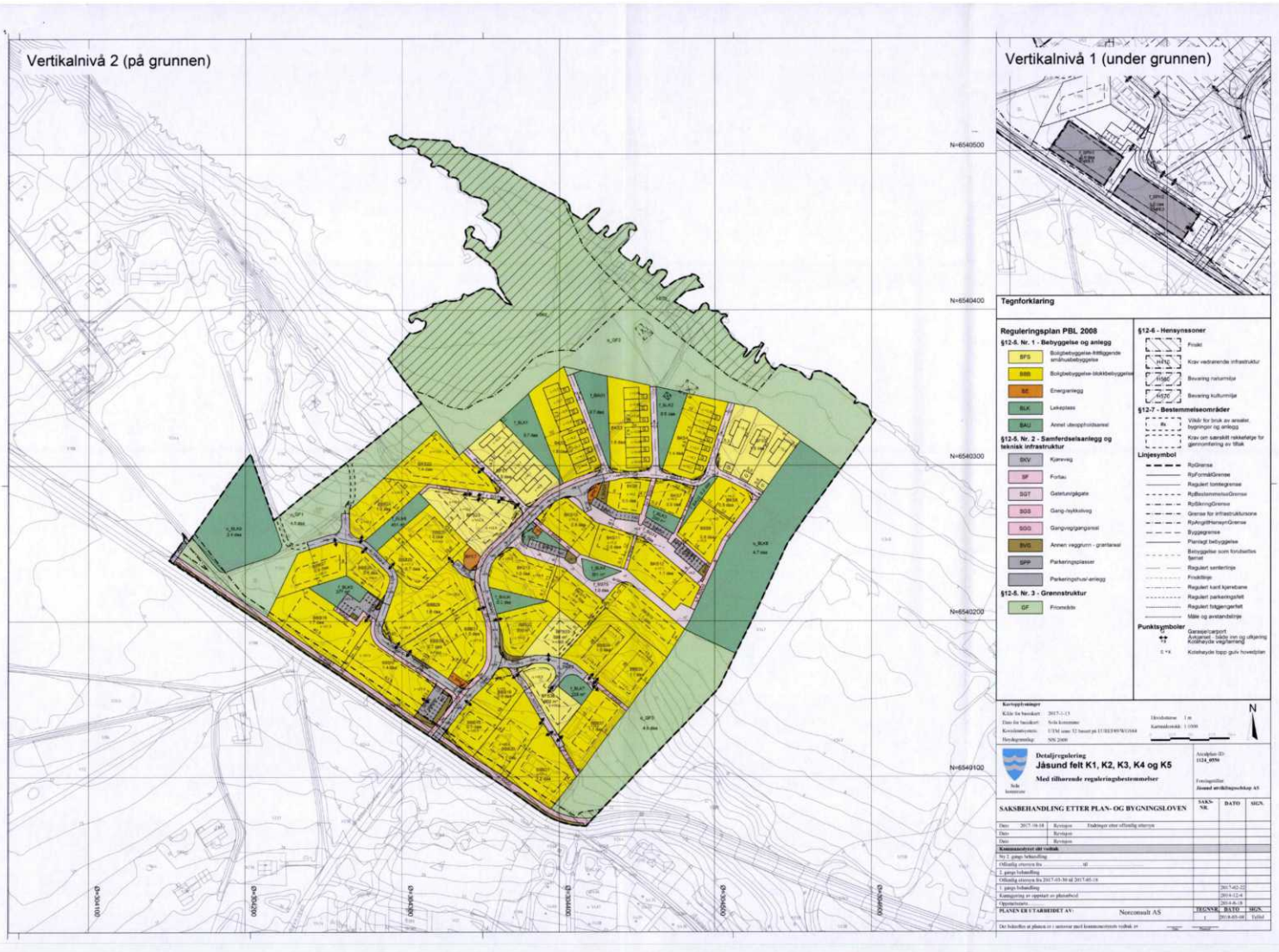
For Jåsund Utviklingsselskap AS, iht. vedlagte fullmakter

Olav Todnem
advokat

Tom Henning Slethei

Rett kopi
Anita Brattetveit
Kluge Advokatfirma AS

Mariann Kyllingstad


Vertikalnivå 2 (på grunnen)
Vertikalnivå 1 (under grunnen)
Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§12-5. Nr. 3 - Grennstruktur
§12-6 - Hensynssoner
§12-7 - Bestemmelsesområder
Linjesymbol
Punktsymboler
Detaljregulering
Jåsund felt K1, K2, K3, K4 og K5
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Norconsult AS

SOLA KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN 0550 – JÅSUND FELT K1–K5

I medhold av §§ 12-7 og 12-12 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 har Sola kommunestyre vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser i møte 26.04.2018 som sak 13/2018.

Dato: 09.03.2018

Ole Ueland
Ordfører

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planens begrensning.

§ 1.00 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av inntil 238 boliger med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal

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

- Kjøreveg

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

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

- Friområde

HENSYNSSONE (plan- og bygningslovens § 12-6)

- Frisiktsone
- Bevaring Naturmiljø
- Værn bygg og kulturminner

BESTEMMELSESOMRÅDE (plan- og bygningslovens § 12-7)

- Midlertidig adkomst

§ 2.00 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Der ikke annet er angitt, skal boliger i samme delfelt ha felles søknad om tiltak.
Carport og gjerder/levegger skal byggemeldes sammen med tilhørende boliger, men kan bygges etter at bolig er oppført.

Byggemelding skal inneholde og gjøre rede for:
Snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, uteplass, forstøtningsmurer, gjerder, terrengbehandling, framtidig plantefelt og boder samt siktlinjer ved utkjørsel fra eiendom.

Fasadetegninger og snitt som viser høyder og tilpasninger til terreng og tilstøtende bygg.

Tegninger over type levegg som tillates oppført innenfor delfeltet.

Redegjørelse for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

Søknad om tillatelse skal vise full utbygging, også dersom første byggetrinn ikke omfatter full utbygging.

§ 2.01 Holdbarhet i forhold til vind og slagregn

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

§ 2.02 Utomhusplan/ Grøntplan

Det skal utarbeides overordnet utomhusplan/ grøntplan for planområdet som viser opparbeidelse av regulerte friområder,felles lekeplasser og felles annet uteoppholdsareal, med plan for skjøtsel av disse. Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndige, og skal være i egnet målestokk. 'Registrering av eksisterende trær/ skog/ kratt/ steingard' datert 08.10.2015, skal legges til grunn ved utarbeidelse av utomhusplanen. Det skal legges opp til beplanting med stedsegnede trær og vegetasjon med veksling i farger og bladverk for å bidra til å skape identitet, mangfold og orientering i området. Planen skal godkjennes av Sola kommune.

§ 2.03 Formingsveileder

Det skal utarbeides formingsveileder for planområdet som sikrer et helhetlig uttrykk for bebyggelsen. Formingsveileder skal utarbeides av fagkyndige. Formingsveileder skal godkjennes av Sola kommune.

§ 2.04 Tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trafikkanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland, og som er godkjent av vegmyndigheten (Kommunalteknikk/ Statens vegvesen) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Prosjektering av veg, vann og avløp og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

§ 2.05 Planer for massehåndtering

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

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

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

§ 2.06 Vann og avløp

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

§ 2.07 Overvann

Overflatevann skal håndteres i henhold til godkjent kommunalteknisk plan.

Det tillates ikke å lede mer vann inn på kommunes overvannsnett enn det som er tilfellet før planvedtak. Tekniske planer skal redegjøre for flomveier for 200 års flom, og det skal redegjøres for hvordan overvann fra planområdet håndteres før utslipp til kommunalt overvannsanlegg. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved dimensjonering skal det dimensjoneres i henhold til kommunal standard for 20 års flom, og IVF-nedbørskurver 44580 Stavanger – Madla (1983-2009) benyttes. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, hvor det legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

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

§ 2.08 Energi

Det skal tilrettelegges for bruk av fjernvarme i området eller annen klimaneutral oppvarming, i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

§ 2.09 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2016, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Ved boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal samlet støybidrag fra planområdet ikke overskride grenseverdiene i disse retningslinjene..

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

§ 3.00 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.01 Kapasitet og trafikksikkerhet på og ved rv. 509 Tanangervegen

Det kan ikke bygges mer enn totalt 500 boliger innenfor planområdet for plan 0393 før det er dokumentert ønsket kapasitet for alle trafikantgrupper og akseptabel trafikksikkerhet på og ved RV 509 Tanangervegen.

§ 3.02 Tekniske planer

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer og utomhusplan for området. Det skal foreligge løsninger for vann og avløp og fordrøyning av overvann. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Sola kommune.

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

§ 3.03 Skolekapasitet

Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området før boliger tas i bruk.

§ 3.04 Støyforhold

Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før boliger tas i bruk.

§ 3.05 Krav til samtidig opparbeidelse

Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, lekeplasser og friområder opparbeides.

Bilveger, gang-/sykkelveger, bil- og sykkelparkering, friområder, felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse gis. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillelsestidspunktet tillates forskjøvet, men de skal senest være ferdigstilt før tilhørende og tilgrensende bebyggelse tas i bruk.

Bestemmelsene §.5.7 til og med § 5.9, §6.2 og §6.5 angir tilhørighet.

Kvartalslekeplassen o_BLK8 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsetting av nye boliger innenfor planområdet. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillelsestidspunktet tillates forskjøvet, men lekeplassen skal senest være ferdigstilt før

bebyggelse tas i bruk. Kvartalslekeplass o_BLK8 kan betjene inntil 140 boliger innenfor planområdet.

Kvartalslekeplassen o_BLK9 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn totalt 140 boliger innenfor planområdet. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillelsestidspunktet tillates forskjøvet, men lekeplassen skal senest være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk. Før opparbeidelse av kvartalslekeplass o_BLK9 må adkomst for Jåsundveien 73 og 71C legges om i henhold til §9.01.

Lekeplassnormen for Sola kommune skal være oppfylt til enhver tid i utbyggingsfasen med tanke på avstand og tilgang til lekeareal.

Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være etablert i hvert enkelt delfelt før boliger tas i bruk.

Renovasjonsanlegg o_BRE1, o_BRE2, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsetting av nye boliger innenfor planområdet. Dersom opparbeidelse er sikret før igangsettingstillatelse kan ferdigstillelsestidspunktet tillates forskjøvet, men renovasjonsanleggene må senest være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk. Renovasjonsanlegg o_BRE1, o_BRE2, kan betjene inntil 160 boliger innenfor planområdet.

§ 3.06 Turvegforbindelser

Før utbygging starter, og i hele byggeperioden, skal det være åpen, offentlig gangforbindelse langs strandsonen gjennom planområdet for plan 0393 Jåsund.

Turvei langs sjøen i o_GF2 skal være ferdigstilt før nye boliger kan tas i bruk. Ved utforming av turveien skal det sikres at turvegen ikke hindrer den naturlige vanntilførselen til våtmarksområdet innenfor H560 – bevaring naturmiljø.

Når boliger i et delfelt tas i bruk skal det være adkomst til turveg langs sjøen via opparbeidet friområde.

Gjennomgående turvei som forbinder øvre del av o_GF1 med turvei i o_GF2 skal opparbeides eller sikres opparbeidet i tråd med overordnet plan 0393 Jåsund før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet. Turveien skal opparbeides med universell utforming, maks stigning 1:15. Dersom opparbeidelsen av den gjennomgående turveien er tilfredsstillende sikret, kan tidspunkt for faktisk opparbeidelse tillates forskjøvet frem til bolig i friområdet på gnr1 bnr 42 fjernes (jfr. §3.08) eller frem til det søkes om igangsettingstillatelse på byggeområder i Stokkavikfeltet som grenser til o_GF1, dersom dette skjer først i tid.

§ 3.07 Grunnforhold

Ved søknad om tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det dokumenteres at løsninger og detaljprosjektering er tilpasset grunnforholdene, beskrevet i grunnundersøkelser, grunnforhold og fundamentering fra Multiconsult. Dette omfatter i tillegg til fundamentering tiltak i forbindelse med gravearbeider og eventuelle stabiliserende tiltak.

Før oppstart skal det i tillegg være gjennomført nødvendige miljøtekniske undersøkelser. Dersom miljøtekniske undersøkelser påviser behov for tiltaksplan skal det også foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2 før det iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen.

§ 3.08 Bygg som forutsettes revet

Bygg som er forutsatt revet i o_GF2 og f_BLK2 skal være revet før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet. Fjerning av bolig på gnr 1 bnr 42 (jf. overordnet plan 0393 Jåsund) skal være gjennomført eller sikret gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

§3.09 Krav til bruk av kraner

Skal det innenfor planområdet brukes tårnkran skal dette registreres og forelegges Luftfartstilsynet som vil gi veiledning til hvordan eventuell merking skal gjennimføres. Bruk av mobilkraner innenfor hele planområdet tillates uten registrering.

§ 4.00 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.01 Utforming og estetikk.

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

Ny bebyggelse skal innpasses eksisterende terreng. Hvor det er nødvendig skal terrengsprang opptas av bygg, med sokkeletasjer. Ferdig opparbeidet terreng rundt bygg skal utføres med naturlige overganger til naboeiendom. Bruk av forstøtningsmurer skal begrenses til mindre tilpasninger.

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Tekniske elementer skal plasseres skjermet på bakken eller integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger. De tillates plassert på bakken utenfor omriss planlagt bebyggelse og byggegrense.

Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Forstøtningsmurer i forlengelse av boliger kan bygges i stedstøpt betong. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller i stedstøpt betong.

§ 4.02 Bebyggelse.

Bebyggelsen skal plasseres slik det framgår av plankartet, innenfor regulert omriss av planlagt bebyggelse eller innenfor angitte byggegrenser. Der bestemmelsene for hvert enkelt delfelt tillater dette kan deler av bygningenes fasade overskride regulert omriss av planlagt bebyggelse/byggegrense. Ved bygging av lavenergibolig, passivhus tillates i tillegg yttervegg å overskride grense for planlagt bebyggelse med opp til 0,2 meter. Plassering av planlagt bebyggelse kan justeres med inntil 0,5 meter. Flytting skal ikke gå utover hageareal mot sør eller vest. Utvidelsen skal vurderes samlet for hele feltet ved søknad om byggetillatelse.

Sykkelparkering tillates plassert utenfor omriss planlagt bebyggelse/byggegrense. Det tillates å bygge skjermvegger og tak over sykkelparkeringen. Sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA.

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan vist med kote C+ på plankartet. Høydeplassering kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse, hvor planbestemmelsene ikke setter begrensninger. Justering av høydeplassering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele byggeområder/felt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

Det skal være samme takform og takvinkel for boliger, garasjer/carporter og boder i samme rekke. Boliger, garasjer/carporter og boder skal males i overenstemmelse med fargeopsett angitt i formingsveileder (§ 2.04).

Hagestuer og innglassing av terrasser og altaner betraktes som en del av bygningen og skal avklares i forbindelse med byggesøknad. Ved søknad for tiltak etter ferdigstilling av bygg må det utarbeides komplett byggesøknad, omfattende alle boenheter i byggefeltet.

Levegger skal ha lik utforming for boliger i samme rekke. Mål på levegger skal oppgis i søknad om byggetillatelse, med maksimal høyde på 1,8 meter og lengde på 2,5 meter. Levegger/hekk mot naboeiendom tillates plassert i nabogrense.

Grense mellom hage og friområde må etableres med lavt steingjerde/rekke og/eller beplantning før det gis brukstillatelse for boligene. Det tillates ikke gjerde i grense mellom hage og friområde eller felles grøntareal der ikke nærmere er angitt.

Tekniske anlegg kan plasseres i friområder, skal tilpasses omliggende bebyggelse, og skal ha svart papp eller liknende taktekkingsmateriale.

Areal for kjeller uten rom for varig opphold inngår ikke maksimalt BRA som er angitt for hvert enkelt delfelt.

Fast belegg skal begrenses til innkjørsel og inngangsparti.

Totalt i planen skal 25% av leilighetene i boligblokkene være over 80 kvadratmeter med mulighet for 3 eller flere soverom

Dette gjelder
BBB16, BBB17, BBB20, BBB21, BBB24, BBB25, BBB28, BBB29, BBB30, BBB31, BBB32, BBB34, BBB35 og BBB37.

§ 4.03 Avfallshåndtering

Innenfor planområdet skal det etableres nedgravde fellesanlegg for avfallshåndtering.

§ 4.04 Parkering

All parkering skal skje på egen tomt og/eller i regulerte fellesanlegg. For boliger med parkering på egen tomt tillates det etablert en overdekket parkeringsplass og i tillegg en oppstillingsplass per bolig. For boliger med parkering i felles anlegg tillates det etablert en parkeringsplass per bolig og i tillegg 0,5 gjesteparkeringsplass per bolig.

Minst 5% av parkeringsplassene i fellesanlegg skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Minst 5% av parkeringsplasser i fellesanlegg skal ha ladepunkt for elbil.

Felles parkering på terreng skal opparbeides/skjermes med innslag av trær og busker, uten at nødvendig frisikt blir skadelidende.

Alle boliger skal ha tilgang til overdekket sykkelparkering på egen tomt eller i felles anlegg. Ved sykkelparkering på egen tomt skal det sikres plass til fire sykkelparkeringsplasser for hver bolig. Ved sykkelparkering i felles anlegg skal det sikres plass til to sykkelparkeringsplasser for hver bolig. Sykkelparkering skal etableres i tilknytning til inngangsparti, og være opparbeidet før bolig tas i bruk. Fellesanlegg skal være innelåst, men det skal sikres en andel gjesteparkering som ikke er innelåst. Ved alle sykkelparkeringsanlegg (felles eller på egen tomt) skal det legges til rette for strømuttak for lading av elsykler.

§ 4.05 Boder

Alle boliger skal ha sportsbod på minimum areal oppgitt i gjeldende teknisk forskrift. I tillegg til sportsbod tillates oppført egen bod i hagen / på altan. Maksimum størrelse på bod i hage/altan fremgår av bestemmelsene for hvert enkelt felt.

§ 4.05 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal

Alle lekeplasser innenfor planområdet skal plasseres på arealer med gode solforhold, minst 50% sol ved vårjevndøgn 21 mars kl 15.00, og kl 18.00 ved sommersolverv.

I overordnet grøntstruktur skal det legges til rette for og opparbeides anlegg for lek og aktivitet således at kommuneplanens krav for kvartalslek og ballplasser ivaretas.

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

§ 4.06 Universell utforming

Innenfor planområdet skal kollektivstoppesteder, gangarealer, lekearealer og grøntdrag tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det pga. terrengforhold ikke er mulig å innfri. Mellom viktige målpunkt i planområdet skal det være alternative forbindelser med tilfredsstillende stigningsforhold.

Minimum 50 prosent av alle småhus skal utformes som tilgjengelige boliger. Det framgår av reguleringsbestemmelsene for hvert byggeområde/felt hvilke boliger dette gjelder.

§ 4.07 Uteoppholdsareal

Alle boliger skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal på terreng innefor planområdet, minimum 30m2 MFUA.

Som uteoppholdsareal regnes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, som felles hagearealer, grøntarealer, lekeplasser og gatetun.

Hver bolig skal ha uteplass med minst 50% sol ved vårjevndøgn, 21 mars kl 15.00, og kl 18.00 ved sommersolverv. For leiligheter skal altan /terrasse være minimum 7 m2.

§ 4.08 Steingjerder

Eksisterende steingjerder i friarealer skal opprettholdes der disse ikke representerer fare for allmennheten eller er i konflikt med tekniske anlegg eller frisiktsoner. Steingjerder skal sikres forsvarlig under anleggsperioden. I byggeområder skal stein fra steigjerder som fjernes søkes gjenanvendt i nye steinmurer og forstøtningsmurer.

§ 4.09 Tiltak i og ved sjø

Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

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

§ 5.1 OmrådeK5, Delfeltene BFS1- BKS15

5.1.01 Delfelt BFS1 eneboliger to etasjer

- BFS 1: Inneholder 5 eneboliger.

Maksimalt tillatt BRA for hver bolig er 240m2.
Hver enebolig tillates å inneholde en boenhet.

Laveste golv med avløp kan ikke ligge lavere end C+ angitt på plankart.
Alle boliger i BFS1 skal utføres som tilgjengelige boliger.
1.etasje kan utvides mot nordvest innenfor omrissplanlagt bebyggelse, som vist på plankart.
Tak skal være flatt tak, pulttak eller saltak. Tak på utvidelse (en etasje) tillates nyttet til takterrasse. Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 7,0 meter. Ved saltak skal møne være i lengderetning. Maks mønehøyder 7,3 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.
Yttervegg i tomtegrense skal bygges med brannklasse.
Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der en skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse og den andre i forlengelse av denne.
Sportsbod skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 5 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.1.02 Delfelt BKS2, BKS3 og BKS 4 rekkehus, to etasjer

- BKS 2 inneholder 8 rekkehus fordelt i to rekker.

Maks BRA for BKS2 er 1420m2.

- BKS 3 inneholder 7 rekkehus fordelt i to rekker.

Maks BRA for BKS3 er 1230m2.

- BKS 4 innholder 6 rekkehus fordelt i to rekker.

Maksimalt tillatt BRA for BKS4 er 1100m2.

Laveste golv med avløp kan ikke ligge lavere end C+ angitt på plankart.
Alle boliger i BKS2, BKS3 og BKS4 skal utføres som tilgjengelige boliger.
Husene skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. På vestside tillates inntil 50% av fasadebredde å overskride omriss planlagt bebyggelse med inntil 2 meter.
Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest/vest økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.
Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der en skal plasseres i åpen carport merket G på plankartet. Tak på carport skal være flatt eller pulttak med fall mot nordøst/øst.
Sportsbod skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.1.03 Delfelt BFS5 eneboliger to etasjer

- BFS 5: Inneholder 3 eneboliger.

Maksimalt tillatt BRA for hver enebolig 270m2.
Hver enebolig tillates å inneholde en boenhet.

Laveste golv med avløp kan ikke ligge lavere end C+ angitt på plankart.
Alle boliger i BKS5 skal utføres som tilgjengelige boliger.
1.etasje kan utvides mot vest innenfor omrissplanlagt bebyggelse, som vist på plankart.
Tak skal være saltak.
Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Møne skal være i lengderetning. Maks mønehøyder 7,3 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.
Yttervegg i tomtegrense skal bygges med brannklasse.
Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der en skal plasseres i carport /garasje merket G på plankartet. Tak skal korrespondere med tak på enebolig. Maks gesimshøyde 3,0 meter, maks mønehøyde 4,0 meter. Adkomst/portåpning skal ligge mot vest som vist på plankart.
Sportsbod skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 5 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.1.04 Delfelt BKS6, BKS7 og BKS8 rekkehus, to etasjer

- BKS 6: Det tillates oppført mellom 3 og 4 rekkehus.

Maksimalt tillatt BRA for BKS6 er 380m2.

- BKS 7: Det tillates oppført mellom 3 og 4 rekkehus.

Maksimalt tillatt BRA for BKS7 er 380m2.

- BKS 8: Det tillates oppført mellom 3 og 4 rekkehus.

Maksimalt tillatt BRA for BKS8 er 380m2.

Minimumsbredde rekkehus 4,0 meter senter-senter vegg
Tak skal være flatt tak eller pulttak.
Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot vest/nordvest økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.
Hver bolig skal ha en parkeringsplass i fellesparkering f_SPP1 og f_SPP2.
Sportsbod skal plasseres i på inngangside (øst/sørøst). I tillegg tillates hagebod på maks 3 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot vest.

5.1.05 Delfelt BBB9 firemannsboliger, to etasjer

- BBB9: inneholder to firemannsboliger, vegg i vegg, hver med 4 boenheter.

Maksimalt tillatt BRA for BBB9 er 600m2.

4 boliger i BBB10 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altan tillates å overskride byggegrense med inntil 3 meter på husenes nordvestfasade. Trapper og eventuell framtidig heis tillates å overskride omriss planlagt bebyggelse mot sørøst.
Tak skal være flatt tak eller pulttak.
Maksimal gesimshøyde er 6,4 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot nordvest økes til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.
Hver bolig skal ha en parkeringsplass i fellesparkering f_SPP3-2.
Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkering på f_SPP3-2 som vist på plankart. I tillegg tillates hagebod på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot vest.

5.1.06 Delfelt BKS10, BKS11 og BKS12 rekkehus, to etasjer og sokkel

- BKS 10 inneholder 4 rekkehus.

Maks BRA for BKS10 er 780m2.

- BKS 11 inneholder 3 rekkehus.

Maks BRA for BKS11 er 590m2

- BKS 12 inneholder 7 rekkehus.

Maks BRA for BKS12 er 1370m2.

Alle boliger i BKS10, BKS11 og BKS12 skal utføres som tilgjengelige boliger, med mulig adkomst fra fellesparkering f_SPP4.
Mot nordøst/nord skal fasaderekken brytes med variasjon av gesimshøyde eller tilbaketrekking av fasadeliv i 2 etasje.Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,3 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest/sør økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.
Hver bolig skal ha 2 parkeringsplasser i sokkeletasjen, hvor en skal ligge innen for byggegrense og den andre i forlengelse av denne, delvis innenfor byggegrense.
Sportsbod skal plasseres i sokkeletasje. I tillegg tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot sørvest/sør.

5.1.07 Delfelt BKS13, BKS14 og BKS15 rekkehus, 1 1/2 etasjer pluss sokkel

- BKS 13: inneholder 6 rekkehus.

Maks BRA for BKS13 er 900m2.

- BKS 14: inneholder 5 rekkehus.

Maks BRA for BKS14 er 820m2.

- BKS 15: innholder 8 rekkehus.

Maks BRA for BKS15 er 1240m2

Minimumsbredde rekkehus 5,0 meter senter-senter vegg
Tak skal være pulttak eller asymmetrisk saltak.
Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter mot nordøst og 4,2 meter mot sørvest. Ved asymmetrisk saltak er maks takvinkel på takflate mot nordøst 30 grader og maks takvinkel på takflate mot sørvest 65 grader. Det tillates å sette inn kvister i takflate mot sørvest. med maks høyde 2,6 meter (målt fra golv 2. etasje (taketasje) maks bredde 2,6 meter.
Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.
Hver bolig skal ha 2 parkeringsplasser i sokkeletasjen, hvor en skal ligge innen for byggegrense og den andre i forlengelse av denne, delvis innenfor byggegrense.
Sportsbod skal plasseres i sokkeletasje. I tillegg tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot sørvest.

§ 5.2 OmrådeK1, Delfeltene BBB16 og BBB17

5.2.01 Delfelt BBB16 og BBB17 lavblokk, tre etasjer

- BBB16 lavblokk med mellom 15 og 18 boenheter.

Maks BRA for BBB16 er 1650m2.
Alle boliger i BBB16 skal utføres som tilgjengelige boliger.

- BBB17 lavblokk med mellom 12 og 18 boenheter, tillates oppdelt i 3 selvstendige bygg.

Samlet maksimalt tillatt BRA for BBB17 er 1650m2.
Minimum 6 boliger i BBB17 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altaner tillates å overskride byggegrense med inntil 3 meter på husenes sørvestfasade. På BBB16 tillates trapper og heis å overskride byggegrense mot nordøst med inntil 2,5 meter.
Tak skal være flatt tak eller pulttak.
Maksimalt tillatt høyde for gesims er 10,0 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest heves til 11,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.
Hver bolig skal ha en parkeringsplass i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelsen f_PH1 og f_PH2. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest.

§ 5.3 OmrådeK2, Delfeltene BBB18 – BBB21

5.3.01 Delfelt BBB18 og BBB19 firemannsboliger, to etasjer

- BBB18: Det tillates oppført leilighetsbygg med 4 boenheter.

Maksimalt tillatt BRA for BBB18 er 350m2

- BBB19: Det tillates oppført leilighetsbygg med 4 boenheter.

Maksimalt tillatt BRA for BBB19 er 350m2
Minimum 2 boliger i BBB18 og 2 boliger i BBB19 skal utføres som tilgjengelige boliger.
Altan tillates å overskride byggegrense mot sørvest med inntil 3 meter. Trapper og eventuell framtidig heis tillates å overskride byggegrense mot nordøst med inntil 3,0 meter
Tak skal være flatt tak eller pulttak.
Maksimal gesimshøyde er 6,4 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.
Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten hvorav en i parkeringsanlegg under bygget.
For BBB18 med adkomst fra o_SKV1, for BBB19 med adkomst fra f_SGT6.1.
Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hagebod på maks 3 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass mot vest.

5.3.02 Delfelt BBB20 og BBB21 fortetting, lavblokker, tre etasjer
Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med lavblokk.

- BBB20 lavblokk med mellom 3 og 6 boenheter.

Maks BRA for BBB20 er 500m2.

- BBB21 lavblokk med mellom 6 og 9 boenheter.

Maks BRA for BBB21 er 850m2.

Minimum 3 boliger i BBB20 og minimum 5 boliger i BBB21 skal utføres som tilgjengelige boliger.
Altaner tillates å overskride byggegrense mot sørvest med inntil 3 meter. Trapper og heis tillates å overskride byggegrense mot nordøst med inntil 3 meter.
Tak skal være flatt tak eller pulttak.
Maksimalt tillatt høyde for gesims er 9,5 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot sørvest heves til 11,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.

Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten derav en i parkeringsanlegg under bygget. Adkomst fra f_SGT5 som vist på plankartet.
Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan mot sørvest.

BBB20 for eksisterende enebolig tillates adkomst fra Jåsundvegen fram til f_SGT6.2 er bygget.

BBB20 for eksisterende enebolig tillates det etablert garasje på nordsiden av eneboligen, utenfor regulert omriss, i forbindelse med ny regulert adkomstveg fra nord. Plassering avklares i byggesak. Nødvendig frisikt må ivaretas.

BBB21 for eksisterende enebolig tillates adkomst fra eksisterende vei i nordvest fram til f_SGT6.2 er bygget.

§ 5.4 OmrådeK3, Delfeltene BKS22 – BBB31

5.4.01 Delfelt BKS22 Boligblokk / rekkehus en etasje pluss sokkeletasjer

- BKS22 bebyggelse i form av rekkehus og/eller blokkbebyggelse med mellom 5 og 8 boenheter.

Maksimalt tillatt BRA for BKS22 er 1250m2.

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 4,3 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.
Takflaten kan brytes med en utsiktsetasje, denne kan maks utgjøre 30 % av undeliggende etasjeareal. Maks gesimshøyde på utsiktsetasje er 6,3 meter.
Hver bolig skal ha maks. 1,5 parkeringsplasser på egen grunn, der minimum en skal plasseres i carport /garasje innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrense. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 4 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass

5.4.02 Delfelt BFS23 eneboliger 1 etasje pluss sokkeletasjer

- BFS23 inneholder 4 eneboliger.

Maks BRA for hver bolig er 290m2.

Hver enebolig tillates å inneholde en boenhet.
Tak skal være flatt tak eller pulttak.
Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 4,3 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.
Takflaten kan brytes med er utsiktsetasje, denne kan maks utgjøre 30 % av underliggende etasjeareal. Maks gesimshøyde på utsiktsetasje er 6,3 meter.
Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, der minimum en skal plasseres i carport /garasje innenfor bygningskroppen. Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrense. I tillegg til sportsbod tillates hagebod på maks 5 m2 plassert i forbindelse med terrasse/uteplass.

5.4.03 Delfelt BBB24, BBB25, BBB26, BBB27, BBB28, BBB29, BBB30 og BB31 fortetting, lavblokker, to etasjer

Hvor det er eksisterende hytte/enebolig kan denne tillates revet og erstattet med lavblokk.

- BBB24 lavblokk med mellom 6 og 10 boenheter

Maks BRA for BBB24 er 900m2.
Minimum 5 boliger i BBB24 skal utføres som tilgjengelige boliger.

- BBB25: lavblokk med mellom 4 og 8 boenheter.

Maks BRA for BBB25 er 700m2.
Minimum 4 boliger i BBB25 skal utføres som tilgjengelige boliger.

- BBB26 firemansbolig med 4 boenheter.

Maks BRA for BBB26 er 350m2
Minimum 2 boliger i BBB26 skal utføres som tilgjengelige boliger.

- BBB27: lavblokk/rekkehus med 4 boenheter.

Maks BRA for BBB27 er 450m2
Minimum 2 boliger i BBB27 skal utføres som tilgjengelige boliger.

- BBB28 rekkehus/lavblokk med mellom to og 3 boenheter.

Maks BRA for BBB28 er 350m2
Minimum 2 boliger i BBB28 skal utføres som tilgjengelige boliger.

- BBB29 lavblokk med mellom 7 og 14 boenheter.

Maks BRA for BBB29 er 1250m2.
Minimum 6 boliger i BBB29 skal utføres som tilgjengelige boliger.

- BBB30 rekkehus/lavblokk med mellom 2 og 4 boenheter.

Maks BRA for BBB30 er 400m2
Minimum 2 boliger i BBB30 skal utføres som tilgjengelige boliger.

- BBB31 lavblokk med mellom 6 og 8 leiligheter.

Maksimalt tillatt BRA for BBB31 er 800m2.
Minimum 6 boliger i BBB31 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altaner tillates å overskride byggegrenser med inntil 3 meter fram til en avstand på 4 meter fra tomtegrense. Trapper og heis tillates å overskride byggegrense med inntil 1 meter.
Tak skal være flatt tak eller pulttak.
Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,4 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot nordvest/sørvest heves til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet. Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.
Parkeringskjeller for BBB25 og BBB29 skal ha adkomst fra o_SKV4. Parkeringskjeller for BBB31 skal ha adkomst fra o_SKV1. Parkeringskjeller for BBB24 og BBB26 kan kobles sammen med parkeringskjeller for BBB25, da skal samlet adkomst være fra o_SKV4.
Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten derav 1 i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse. For BBB27, BBB28 og BBB30 kan det ved bygging av rekkehus tillates individell parkering med 2 plasser for hver bolig, hvor den ene skal plasseres i carport.
Carport tillates plassert utenfor byggelinje.
Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan.

§ 5.5 OmrådeK4, Delfeltene BBB32 – BBB37

5.5.01 Delfelt BBB32, BBB34, BBB35 og BBB37 fortetting, lavblokker, to/tre etasjer
Eksisterende enebolig tillates revet og erstattet med lavblokk.

- BBB32 lavblokk to etasjer med mellom 2 og 4 boenheter.

Maks BRA for BBB32 er 350m2
Minimum 2 boliger i BBB32 skal utføres som tilgjengelige boliger.

- BBB34 lavblokk to etasjer med mellom 3 og 6 boenheter.

Maksimalt tillatt BRA for BBB34 er 450m2.
Minimum 3 boliger i BBB34 skal utføres som tilgjengelige boliger.

- BBB35 lavblokk to etasjer med mellom 3 og 6 boenheter.

Maksimalt tillatt BRA for BBB35 er 450m2.
Minimum 3 boliger i BBB35 skal utføres som tilgjengelige boliger.

- BBB37 lavblokk maks 3 etasjer med mellom 5 og 10 leiligheter.

Maksimalt tillatt BRA for BBB37 er 750m2.
Minimum 5 boliger i BBB37 skal utføres som tilgjengelige boliger.

Altaner tillates å overskride byggegrenser med inntil 3 meter fram til en avstand på 4 meter fra tomtegrense. Trapper og heis tillates å overskride byggegrense med inntil 1 meter.
Tak skal være flatt tak eller pulttak.
Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,4 meter, ved pulttak kan høyeste gesims mot nordvest/sørvest heves til 7,5 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.
Heis/trappetårn kan overskride bygningshøyden.
Hver bolig skal ha 1,5 parkeringsplass på tomten derav 1 i parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse.
Sportsbod skal plasseres i forbindelse med parkeringsanlegg. I tillegg tillates hageboder hver på maks 2 m2 plassert i forbindelse med terrasse/altan.

5.5.02 Delfelt BFS33 og BFS36 enebolig, 2 etasje pluss sokkeletasje

- BFS33 Enebolig med sekunderleilighet.

Maksimalt tillatt BRA for BFS33 er 330m2.
Hovedbolig skal utføres som tilgjengelig bolig.

- BFS36 enebolig med sekunderleilighet.
  Maksimalt tillatt BRA for BFS36 er 330m2

Tak skal være flatt tak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter. Ved pulttak kan høgeste gesims mot sørvest økes til 7,0 meter. Alle mål tas fra kotehøyde ferdig gulv angitt på plankartet.
Det skal etableres to parkeringsplasser på egen grunn, der minimum to skal plasseres i carport /garasje. Ved etablering av sekundærleilighet skal det etableres en ekstra P plass. Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrense. I tillegg til sportsbod tillates plassert hagebod på maks 5 m2 i forbindelse med terrasse/uteplass.

§ 5.6 Energianlegg

o_BE inneholder ny trafo/nettstasjon, med adkomst fra f_SGG5.

Trafo/nettstasjon skal bygges inn i terreng og ha vegger som forblendes med lødd naturstein.

§ 5.7 Renovasjonsanlegg

Det skal være nedgravd renovasjonsanlegg for alle boligene i feltene.

o_BRE1, o_BRE2, o_BRE3 er felles for boligene BFS1 til og med BBB37.

§ 5.7 Renovasjonsanlegg

Det skal være nedgravd renovasjonsanlegg for alle boligene i feltene.

o_BRE1 er felles for boligene BFS1 til og med BKS15, BKS22 og BFS 23.

o_BRE2 er felles for boligene BBB16 til og med BBB 21 og BBB24, BBB26 til og med BBB 28 og BBB30, BBB31.

o_BRE3 er felles for boligene BBB 25, BBB29 og BBB32 til og med BBB37.

§ 5.8 Lekeplass

Lekeplass f_BLK1 skal være felles sandlekeplass for alle boligene felt BFS1, BKS22 og BKS23.
Overvann fra f_BLK1 skal fordrøyes lokalt og ledes mot våtmarksområdet ved H560 i o_G2.

Lekeplass f_BLK2 skal være felles sandlekeplass for alle boligene felt BKS2 til og med og BFS5.

Lekeplass f_BLK3 og f_BLK4, skal være felles sandlekeplass for alle boligene fra felt BKS6 til og med og BKS15.

Lekeplass f_BLK5 skal være felles sandlekeplass for alle boligene fra felt BBB16, BBB17, BBB 30 og BBB31.

Lekeplass f_BLK6 skal være felles sandlekeplass for alle boligene fra felt BBKS24 til og med BBB29

Lekeplass f_BLK 7 være felles sandlekeplass for alle boligene på felt BBB18, BBB19, BBB32, BBB33 og BBB36.

Ved utbygging/fortetting av boligfeltene felt BBB20, BBB21, BBB34, BBB35 og BBB37 skal det etableres felles lekeplass for framtidige boliger. Størrelse minimum 200m2. Lekeplassen skal etableres når første av tilhørende felt bygges ut. Den skal plasseres på tomt innenfor de nevte felt.

Kvartalslekeplassen skal opparbeides i overenstemmelse med overordnet grøntplan. o_BLK8 og o_BLK9 er kvartalslekeplass for alle boliger i planområdet.

Alle lekeplasser skal opparbeides i henhold til norm fra Sola kommune. Grøntplaner for lekeplasser skal godkjennes av Sola kommune før opparbeidelse.

§ 5.9 Annet uteoppholdsareal

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

f_BAU1 – f_BAU4 skal opparbeides som felles uteoppholdsområde for BFS1 til og med BKS15. Overvann fra f_BAU1 skal fordrøyes lokalt og ledes mot våtmarksområdet ved H560 i o_G2.

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

§ 6.01 Kjøreveg

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

Veier o_SKV1, o_SKV2.1, o_SKV2.2, o_SKV3 og o_SKV4 skal være offentlig vegareal.

Gatene skal opparbeides sammen med tilstøtende ny bebyggelse.

Vei f_SKV5 er midlertidig avkjørsel fra Jåsundveien (bussveien) til eiendommene Jåsundveien nr 75 til og med Jåsundveien 93. Avkjørselen skal opparbeides før kvartalslekeplass o_BLK9 tas i bruk. Midlertidig avkjørsel kan nyttes fram til adkomstveier fra Stokkevik er etablert.

Gangfelt i vei o_SKV1 ved kryssing med f_ SGT1 og f_SGG5 skal opparbeides som opphøyet gangfelt hvor ramper markeres med kontrasterende farge.

§ 6.02. Gatetun

Arealene merket SGT er regulert til gatetun. Disse arealene skal opparbeides etter egne planer med variert dekke i form av asfalt, betongstein eller lignende. Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge opparbeidelsesplan for tilhørende tun.

Gatetun f_SGT1-1 er felles gatetun for boligene BFS1, BKS22 og BFS23 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT1-2 er felles gatetun for boligene BFS23 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT2 og f_SGT3 er felles gatetun for boligene BKS2 til og med BFS5 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT4 og f_SGT5 er felles gatetun for boligene BKS6 til og med BKS15 og skal opparbeides med varierende bredde i henhold til plankart.

Gatetun f_SGT6-1 er felles gatetun for boligene BBB19 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT6-2 er felles gatetun for boligene BBB20, BBB21 og BBB37 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Gatetun f_SGT7 er felles gatetun for boligene BBB34, BBB35 og BBB37 og skal opparbeides med bredde 4,0 meter.

Alle gatetun skal opparbeides med miljøprofil og fartsdempende tiltak. Gatetun skal være utformet for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle trafikanter, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

I gatetun f_SGT5 tillates det benker og lekeapparater. Møblering må ikke være til hinder for kjøreareal som er nødvendig ved behov for innkjøring til eiendommen.

§ 6.03 Gang og sykkelveg.

Områdene regulert til o_SGS1 og o_SGS2 skal være offentlige gang- og sykkelveg som skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Jæren.

§ 6.04 Fortau

Fortau innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. Vegnorm for Jæren.
o_SF1 og o_SF2 skal være offentlig fortau.

§ 6.05 Gangveg.

Gangveien f_SGG1, f_SGG2, f_SGG3, f_SGG4 og f_SGG5, er felles gangvei for boligene BKS6 til og med BKS15 . f_SGG4 forbinder SGT4 og f_SGG5 og utføres delvis med trapp.

Gangveien f_SGG6 er felles gangvei for boligene BKS23 til og med BBB26.

Gangveien f_SGG7 er felles gangvei for boligene BBB16 og BBB17.

Gangveien f_SGG8 er felles gangvei for boligene BBB35 og BBB37. Gangveien tillates å unngås ved etablering eventuel lekeplass med gjennomgang fra f_SGT7 til o_GF3.

Gangveien f_SGG9 er felles gangvei for boligene BBB20, BBB21 og BBB37.

§ 6.06 Annen veggrunn – grøntanlegg.

Annen veggrunn offentlig:
Område regulert o_SVG er offentlig og skal opparbeides med beplantning.
Annen veggrunn felles:
Område regulert f_SVG1 til og med SVG3 tilhører bebyggelsen BKS6 til og med BKS15 og skal opparbeides med beplantning.
Område regulert f_SVG4 og f_SVG5 tilhører bebyggelsen BBB16 og BBB17 og skal opparbeides med beplantning.

§ 6.07 Parkeringsplasser på grunnen

Parkeringsarealene f_SPP1, f_SPP2 og f_SPP3-1 skal være felles parkering for BKS6, BKS7 og BKS8, og gjesteplasser for boligene BKS6 til og med BBB9. Parkeringsplass f_SPP3-2 forbeholdes for boligene i BBB9 og skal etableres med boder. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak over parkering skal oppføres samlet.

f_SPP4 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene fra BKS2 til og med BKS15.

f_SPP5 og f_SPP6 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene ~~fra~~ BBB16 og BBB17

§ 6.08 Parkeringshus/-anlegg

f_SPH1, med adkomst fra f_SPP5, skal inneholde én plass for hver bolig i felt BBB16 samt boder og sykkelparkering

f_SPH2, med adkomst fra f_SPP6, skal inneholde én plass for hver bolig i felt BBB17, samt boder og sykkelparkering tillates bygget som et samlet anlegg eller 3 seperate anlegg.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

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

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.01 Friområde

Friområdene o_GF1, o_GF2 og o_GF3 skal være offentlige friarealer og opparbeides sammen med tilstøtende boligfelt. Innenfor friområdene skal det etableres naturlige gangforbindelser fram til regulerte gater og gangstier i planområdet.

Det skal gå turveg gjennom o_GF2. Turvegen skal ha en bredde på 3 meter med toppdekke av steinstøv. Ved utforming av turvegen skal det sikres at turvegen ikke hindrer den naturlige vanntilførselen til våtmarksområdet innenfor H560 – bevaring naturmiljø. Flomveger for overvann fra planområdet skal også sikres.

For eksisterende naust i hensynsone H570 tillates begrenset kjøring via opparbeidede og eksisterende stier.

Områdene skal opparbeides etter overordnet grøntplan som skal godkjennes av Sola kommune.

§ 8 HENSYNSSONE

§ 8.01 Frisiktsone

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

§ 8.02 Bevaring naturmiljø

I regulert friområde o_GF2 skal våtmarksarealer H560_ bevares. Det tillates ikke tiltak utover rydding av vegetasjon og sikring av steingarder. Det skal sikres tilførsel av fordrøyd overvann fra planområdet for å bevare våtmarka.

§ 8.03 Bevaring kulturområde Naustmiljø

I regulert friområde o_GF2 skal eksisterende naust, naustufter og båtstøer i sjø og på land bevares. Arbeider ut over vedlikehold av naust, naustufter og steinsettinger i sjø og på land, tillates ikke innenfor hensynssone H570 på plankart.

§ 8.04 Krav vedrørende infrastruktur

Innenfor bestemmelsesområde H410 vist på plankart, tillates ikke oppført konstruksjoner, anlegg, fyllinger eller foretas graving uten godkjenning av IVAR.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDE

§ 9.01 Midlertidig adkomstveier #1, #2 og f_KV5

#1 er midlertidig adkomst til bolig Jåsundveien 73

#2 er midlertidig adkomst til bolig Jåsundveien 71C

f_SKV5 er midlertidig adkomstvei til boligene Jåsundvegen 75 til og med 95.

Eksisterende adkomstveier kan nyttes fram til etablering av kvartalslekeplass på o_BLK9.

#1 og #2 etableres som midlertidig adkomst for de to boligene, Jåsundvegen 71c og jåsundvegen 73, med midlertidig oppgruset vei via regulert trase for o_SKV2.1 og SKV2.2 og videre over grøntområdet o_GF1 som angitt på plankartet. De to boligene kan nytte midlertidig adkomstvei gjennom grøntdrag fram til fremtidige regulert adkomstvei via Stokkevik-feltet er etablert. Fremtidig tilbakeføring av areal for midlertidig gruset vei til grøntområde o_GF1 må imidlertid være sikret før eksisterende adkomstvei til boligene fjernes.

f_SKV5 opparbeides som midlertidig adkomst til til boligene Jåsundvegen 75 til og med 95 med midlertidig gruset vei.

Ved planlegging av Stokkavika må nye adkomstveier innarbeides i denne plan og de midlertidige adkomstveiene #1 og #2 i plan 0550 må være sikret fjernet og opparbeidet som grøntområde før eksisterende adkomstvei til boligene fjernes.

§ 9.02 Flomvei #3.

#3 er flomvei fra o_SKV3 til f_SGT5 innenfor bestemmelsesområdet skal tomten arronderes så evt. flomvann vil følge trasseen. Innenfor bestemmelsesområdet må ikke sett opp bygg eller hinder som medfører at flomtraseen brytes.

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:
Krabbavikveien 264, 4058 Tananger
Gnr. 1, Bnr. 450, Sola kommune.

Oppdragsnummer:
301260128

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 406 18 524

E-post: benedicte.maeland@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.
