

aktiv.



Øvre Tjeltavegen 43, 4054 TJELTA

Enebolig med landlig beliggenhet
Bolig med renoveringsbehov
Garasje



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 90 990,-
Total ink omk.: Kr 3 680 990,-
Selger: Christian Vatland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 162/200 kvm
Tomtstr.: 780.6 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 148
Oppdragsnr.: 1403230430

En bolig i landlige omgivelser!

Vi har gleden av å presentere en enebolig i Øvre Tjeltavegen 43, beliggende i et landlig område på Tjelta i Sola kommune.

Boligen fremstår velholdt med god planløsning, men det må påregnes modernisering og oppgradering for å møte dagens krav til standard.

Boligen inneholder:

1.etasje: Gang, vindfang, stue, kjøkken, 3 soverom, og bad.

U.etasje: Gang, vaskerom, og uinnredet kjellerrom.

Garasje (ca. 3 m. takhøyde i garasjen)

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	43
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 38 m²

BRA totalt: 200 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m² Gang, vaskerom, og uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 84 m² Gang, vindfang, stue, kjøkken, 3 soverom, og bad.

BRA-e: 38 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

780.6 m²

Beliggenhet

Øvre Tjeltavegen 43 ligger i et barnevennlig boligområde i Sola kommune. Her bor en rolig og landlig til, men med nærhet til Sola, Sandnes, Klepp, Stavanger, samt Sola flyplass. Barnehage, skole og dagligvarebutikk ligger i sykkelavstand fra boligen. Tjelta har et flott idrettsanlegg med Stangeland Arena fotballhall, gress- og kunstgressbaner, Dysjalandshallen med idrettshall og svømmebasseng, beachvolleyballbaner og Scooter Hut Arena. Jærstrendene ligger på rekke og rad langs kysten - Hellestøstranden, Vigdelsstranden og Ølbergstranden innen kort avstand.

For ytterligere informasjon se nabolagsprofil vedlagt salgsoppgave.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket start destinasjon til den aktuelle boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av enebolig, rekkehus, og leilighets-/gårdsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Rune Sivertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført/ferdigstilt i 1966. Boligen er oppført med grunnmur av betongblokker med pussede overflater. Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av tre bjelkelag. Saltak i trekonstruksjon teknet med asbestholdig eternitt. Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Innhold

Vi har gleden av å presentere en enebolig i Øvre Tjeltavegen 43, beliggende i et landlig område på Tjelta i Sola kommune.

Boligen fremstår velholdt med god planløsning, men det må påregnes modernisering og oppgradering for å møte dagens krav til standard.

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang, vindfang, stue, kjøkken, 3 soverom, og bad.

U.etasje: Gang, vaskerom, og uinnredet kjellerrom.

Garasje (ca. 3 m. takhøyde i garasjen)

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er påvist andre avvik: Trapp mangler utvendig foran balkong dør og det er over 50 cm mellom terreng og dør.

Tiltak: Det må regnes med å montere trapp.

Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Takteking er 56 år gammel og ligger på strø/lekter som har samme alder. Tilstand på strø/lekter er ikke mulig og kontrollere da takteking er spikret fast til lekter.

Tiltak: Det må regnes med utskiftning av takteking innen kort tid. Det anbefales ytterligere kontroll av lekter/strø og papp under takteking. Takteking har en del mose som bør fjernes.

Utvendig > Renner og nedløp.

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav omdette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Takkonstruksjon har noe skjevheter pga underdimensjonering/avstand mellom sperre konstruksjon. Det ble registrert synlig aktivitet av stripet bore biller på loft.

Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Takkonstruksjon synes å være stabil, men endres takteking til tyngre produkter, så må det regnes med forsterkning av konstruksjon. Omfanget av stripet bore biller bør kartlegges og tiltak gjøres deretter.

Utvendig > Vinduer av nyere dato.

Avvik: Avvik rundt innsettsdetaljer. Alle vinduer montert i grunnmur, mangler belistning innvendig.

Tiltak: Det må regnes med kostnader med fullføring av belistning av vinduer innvendig i kjeller.

Utvendig > Vindu av eldre dato.

Det er påvist andre avvik: Vinduet har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Tiltak: Med tanke på vinduets faktiske alder vil punkteringer være påregnelig. Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Håndløper mangler på på begge sider av trappeløp.

Tiltak: Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres. Det anbefales å øke rekkverkets høyde som er plassert på murvange til kjellertrapp.

Innvendig > Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radon sperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist andre avvik: Synlige slitasje i murpuss over tak, overflatebehandling og vanlig vedlikehold anbefales. Tetting rundt pipe er gammel og slitt. Sotrenner er synlig på pipe i loft og ut feieluke. 1 stk ildfast stein har sprukket i vedovn.

Tiltak: Det må regnes med vedlikehold av pipe, ompussing bør vurderes evt. bekles med metallbeslag. Tetting rundt pipe bør sjekkes. ildfast stein som er sprukket i vedovn må erstattes med ny.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Avvik: El installasjon fra byggeår.

Tiltak: Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget.

Tomteforhold > Drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist andre avvik: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur i fasader mot hage og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

Tiltak: Forholdene bør følges med på og evt. korrigere terreng ved behov, for at vann kan ledes bort fra grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Innhent dokumentasjon om mulig på vann og avløp.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering

Garasje (ca. 3 m. takhøyde i garasjen). Parkering i gårdsrom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

NB:

Alt løsøre i bolig som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Hovedsaklig elektrisk.

Energikarakter / Energifarge

G / Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter 2024

Kr 15 947,-

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær 2022

Kr 675 978

Formuesverdi sekundær 2022

Kr 2 568 715

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper det også kostnader til for strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 148 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/28/148:

24.02.1965 - Dokumentnr: 1206 - Bestemmelse om gjerde

04.11.2024 - Dokumentnr: 2187547 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942. Elektronisk innsendt.

19.06.1964 - Dokumentnr: 303897 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1124 Gnr:28 Bnr:78

24.02.1965 - Dokumentnr: 1206 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:28 Bnr:78

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse datert, 14.10.1966.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat og delvis felles private VA-ledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via privat vei.

I følge selgers egenerklæringsskjema, vannledning går via kjeller til huset som står på gnr. 28, bnr 78 (husnummer 41) Det er en stoppekran i kjeller på 41, og en i kjelleren på 43. Kommunen ønsker at dette skal utbedres, men det er ikke blitt fremmet noe krav fra Sola kommune. Påkostning på utbedring må påberegnes kun dersom Sola kommune krever tilknytning til offentlig vannledning Det vises til vedlegg fra Sola kommune, datert 15.05.2013.

Det er ikke tinglyst noen rettigheter på naboeiendom(mer) som gir denne eiendom som selges rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger på/over naboeiendom(mer). Kjøper påtar seg i den forbindelse all risiko for fremtidig bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til LNRF med følgende planer for området:
Kommuneplan ID 202201 - Kommuneplan for Sola 2023-2040 arealdelen, 03.10.2024.
KPHensynsonenavnH730_32 - Båndlegging etter lov om kulturminner
KPHensynsonenavnH130 - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
KPHensynsonenavnH220 - Støy gul sone

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Det vil ikke bli utført ytterligere utvask utover det som allerede er gjort før visning. Gulvflatene vil imidlertid bli rengjort mellom visningene og ved overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

90 990 (Omkostninger totalt)

106 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 680 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 696 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 698 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 990,-

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler /Oppdragsansvarlig

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

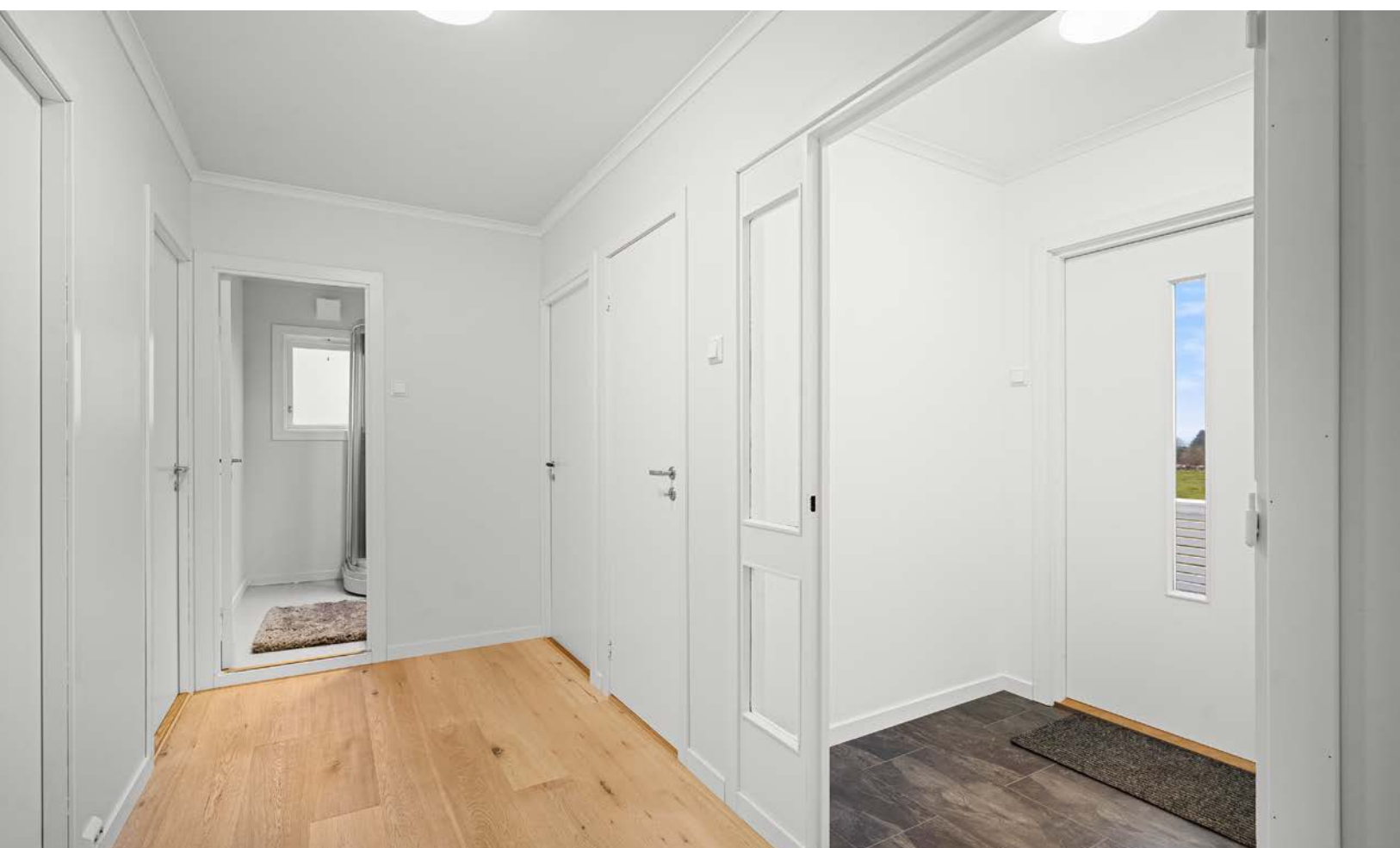
Salgsoppgavedato

20.11.2024

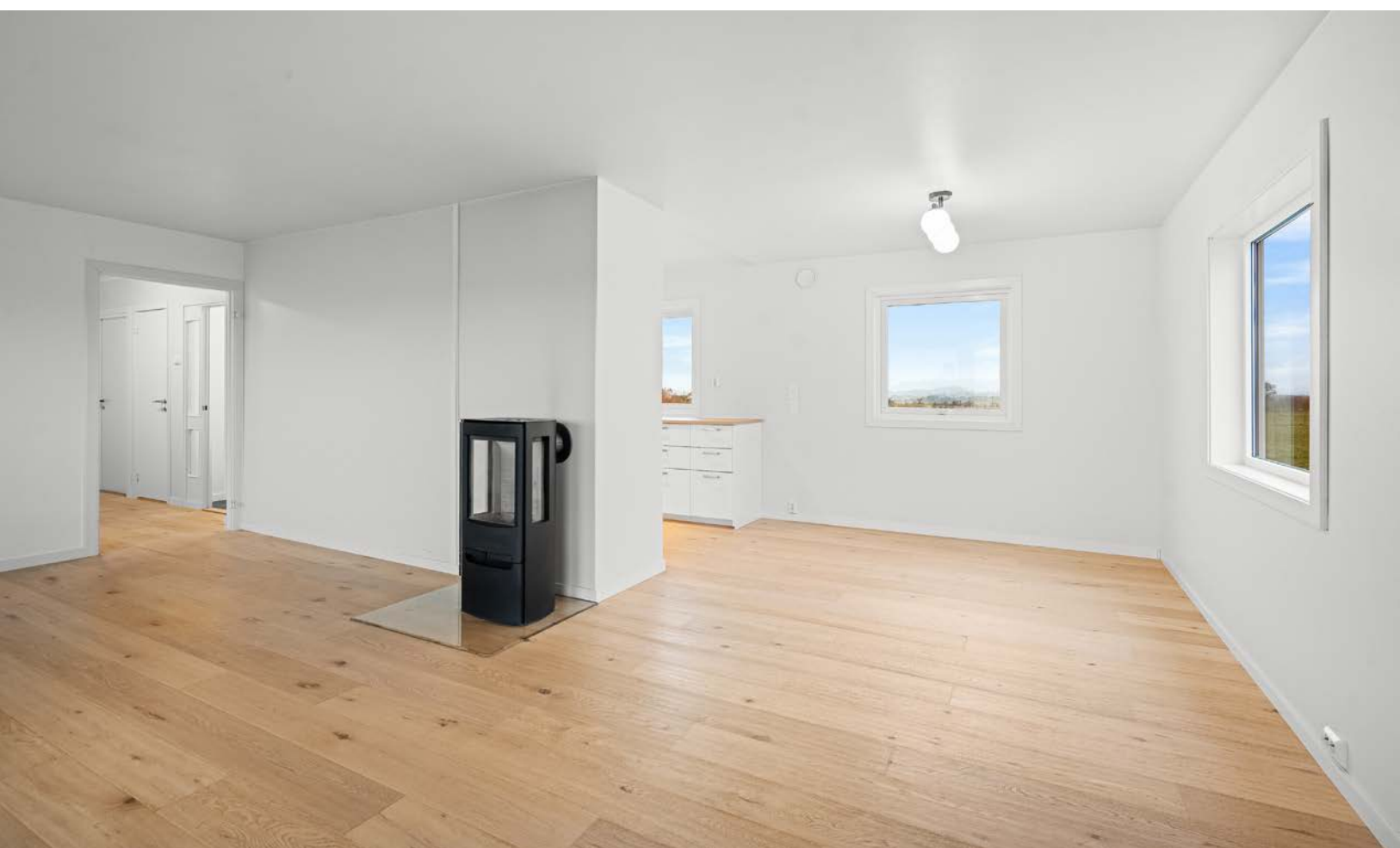
Velkommen, Øvre Tjeltavegen 43

presenteres av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren











1. etasje:
Gang, vindfang, stue, kjøkken,
3 soverom, og bad.









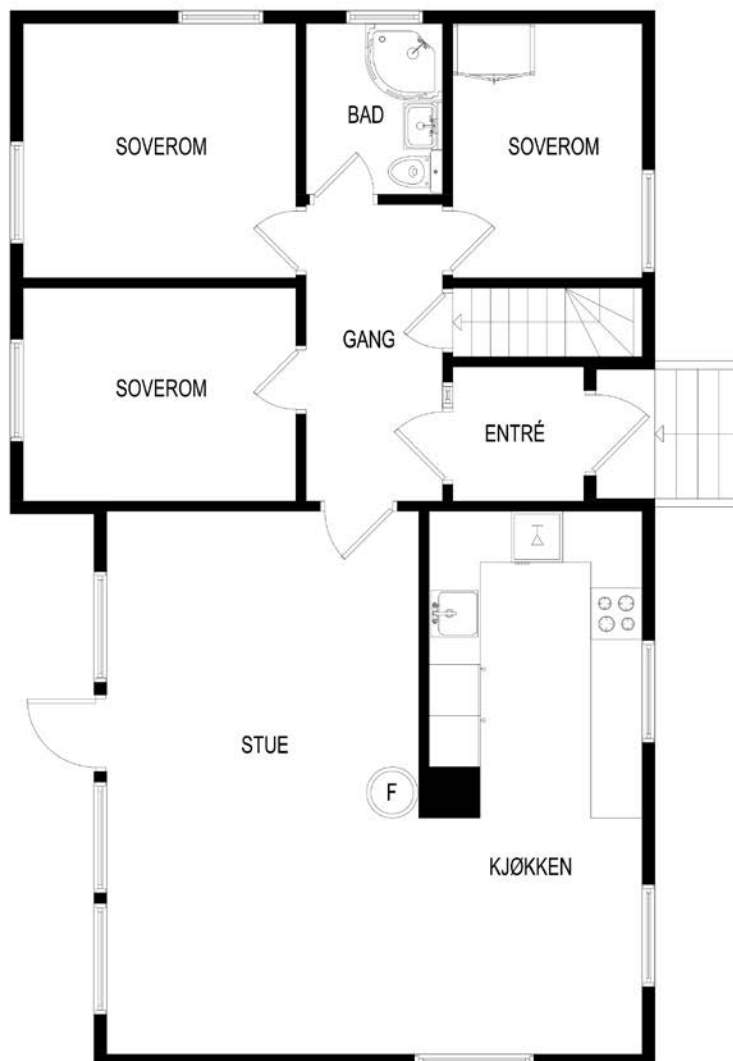
3 soverom og bad







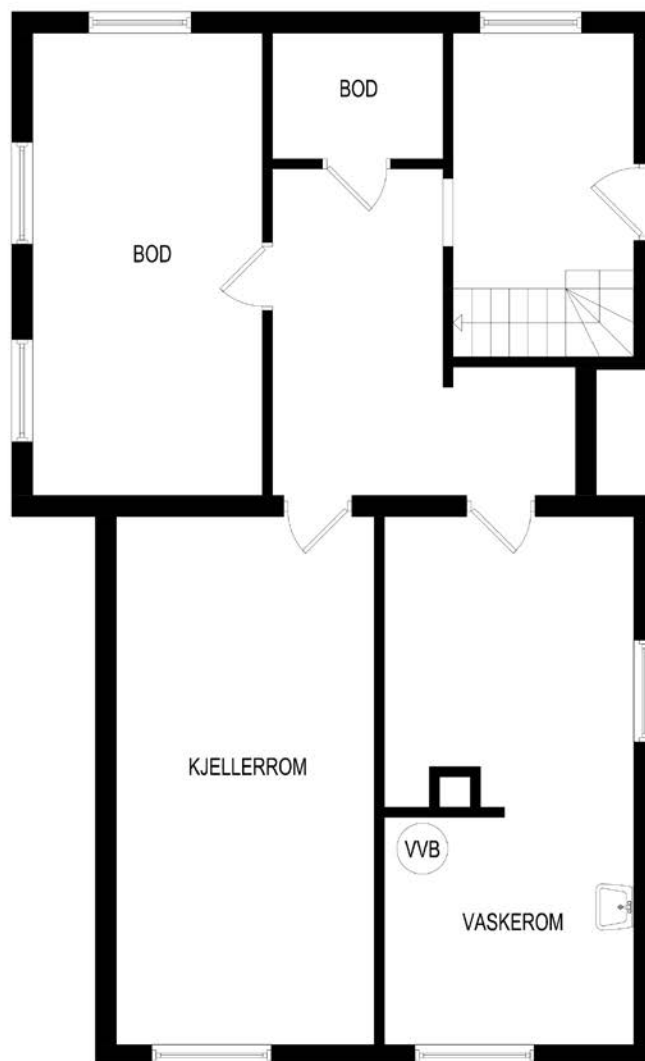




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

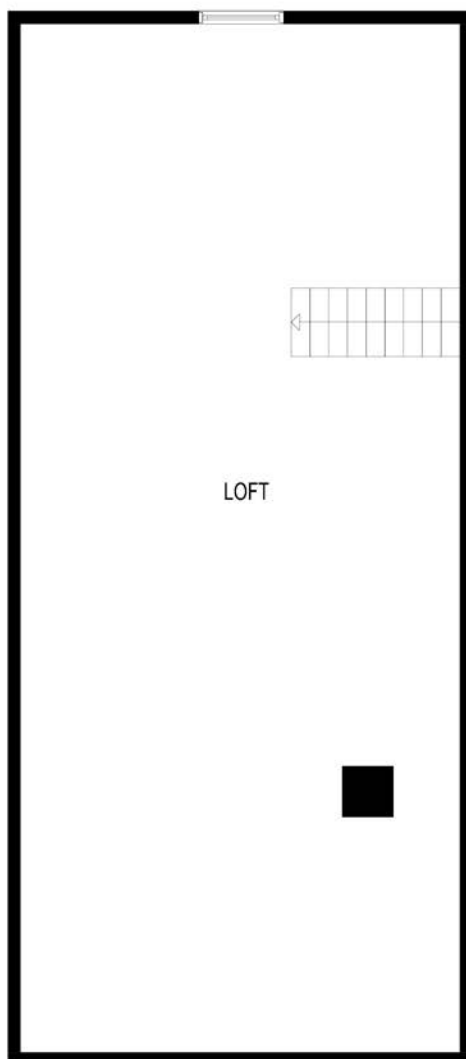
Plantegning - 1.etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegning - kjeller



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegning - loft

Øvre Tjeltavegen 43

Nabolaget Tjelta - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gamle Tjeltavegen Linje 41, 58, N86	18 min 1.3 km
Stavanger Sola	11 min
Skeiane stasjon Linje L5	13 min 8.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min 19.9 km

Skoler

Dysjaland skule (1-10 kl.) 356 elever, 19 klasser	3 min 1.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	11 min 7.8 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	12 min 8.2 km

«Det er et nabolag med trygge rammer og vennlige mennesker, som bryr seg om hverandre.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

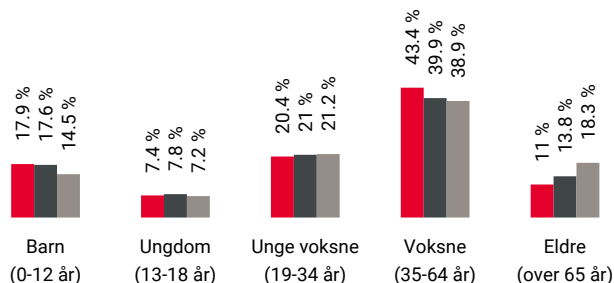
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjelta	1 072	447
Sola kommune	27 568	11 704
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjelta barnehage (1-5 år) 34 barn	27 min 2 km
Høgeholen barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 2.5 km
Hålandsmarkå barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 4 km

Dagligvare

Coop Extra Tjelta Post i butikk, PostNord	27 min 2 km
Helgø Meny Sola	9 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



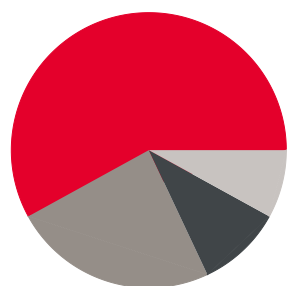
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Dysjalandshallen sandvolleyballbane	3 min	
	Aktivitetshall, sandvolleyball	1.8 km	
	Dysjaland skole ballbinge	26 min	
	Ballspill	1.9 km	
	Sport 4 you (Stangeland Arena)	4 min	
	EVO Sandnes	11 min	

Boligmasse



- 58% enebolig
- 10% rekkehus
- 24% blokk
- 8% annet

«Det er et rolig og barnevennlig nabolag. Passer godt for familier som planlegger å få barn, og de som allerede har barn.»

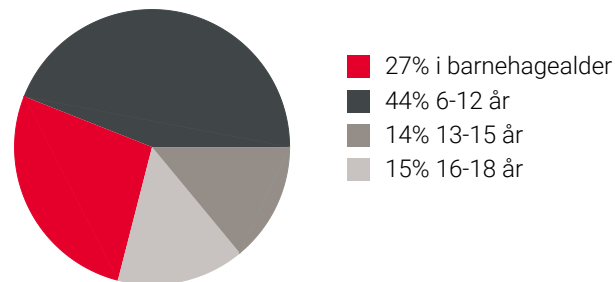
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Bystasjonen Sandnes	12 min	
	Sola apotek	9 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

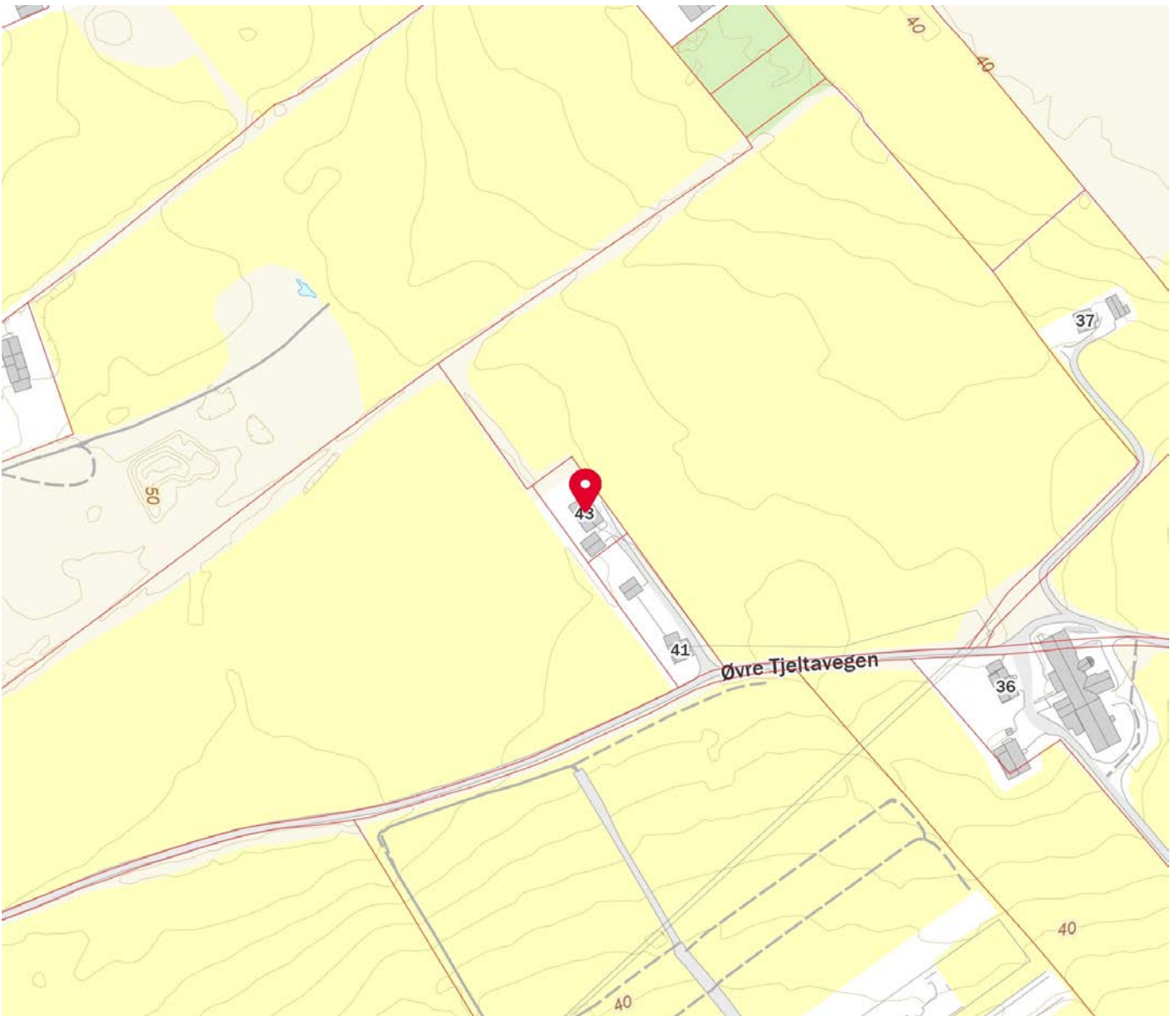
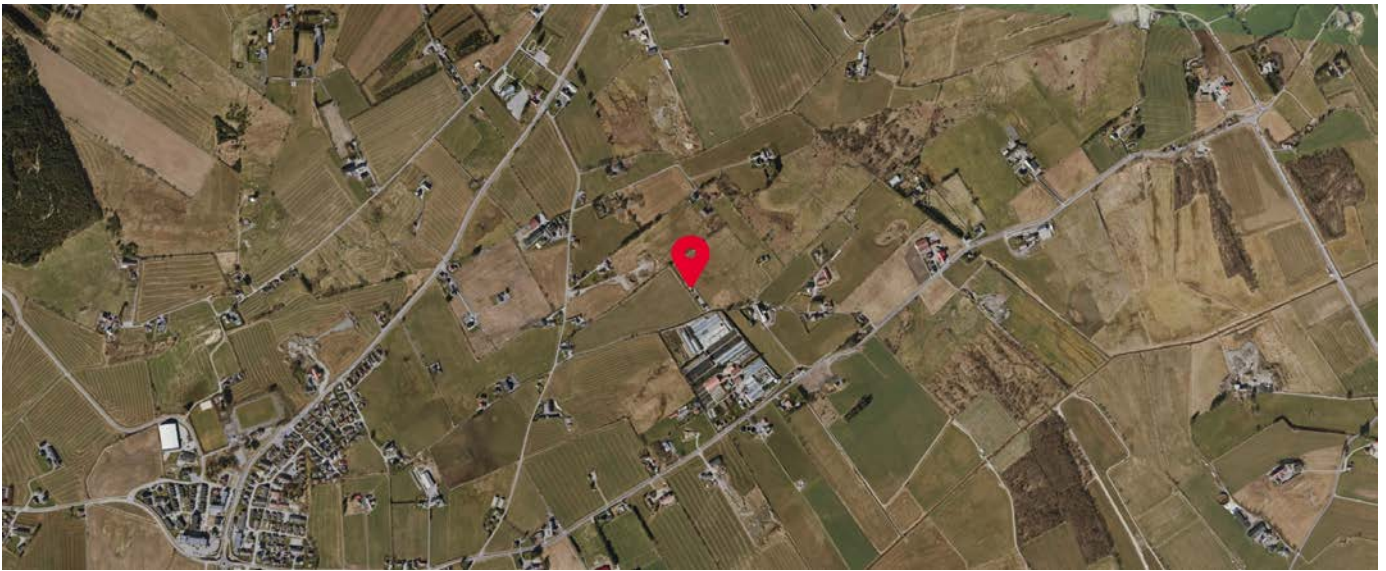
43%

- Tjelta
- Sola kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrnnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403230430	
Selger 1 navn	
Christian Vatland	
Gateadresse	
Øvre Tjeltavegen 43	
Poststed	Postnr
TJELTA	4054
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403230430

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra dusj til kjeller. Er fikset

Initialer selger: CV

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

skiftet toalett og vask

Arbeid utført av

pensjonert rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

1 gang ved overtakelse for 11 år siden, og 1 gang året etter (ved innflytning) Fikk beskjed om at det trolig var fordi huset hadde stått tomt flere år. Ikke hatt problem siden.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kalkutslag på vegger. I hjørnet ved kjellertrapp kan det sive inn litt vann av og til

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Litt dårlig trekk ved fyring

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har vært mye mus på loftet. Mus har gnagd på trekkerør under isolasjonen, men har kontrollert og ikke sett skader på ledninger. Montert museband rundt hele huset i 2022, ikke sett mus siden Vepsebol på loftet, men er fraflyttet. Tegn på noen borrebille hull på loftet og i kjeller.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Monterte ny tavle og div. Varmepumpe montert av Nordvest varmpumpe.

Arbeid utført av

Bravida

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

2017, kontrollerte Lyse el-nettet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Eiger, tidligere tømmer, skiftet og monterte alle vindu og dører i huset, samt montert kjøkken.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vindu i spisestue og terrassedør på soverom, er ikke byggegodkjent Vannledning er tilknyttet naboegendomen.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fredet vikinggrav helt i grense til nabo. Bruksrett på veien inn til huset.

Tilleggs kommentar

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat og delvis felles privat VA-ledninger. dvs. Vannledning går via kjeller til huset som står på gnr. 28, bnr 78 (husnummer 41) Det er en stoppekran i kjeller på 41, og en i kjelleren på 43. Kommunen ønsker at dette skal utbedres, men det er ikke blitt fremmet noe krav fra Sola kommune. Påkostning på utbedring må påberegnes kun dersom Sola kommune krever tilknytning til offentlig vannledning Det vises til vedlegg fra Sola kommune datert 15.05.2013.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Sola kommune
Kultur og samfunnsutvikling

Adv. Bernt T. Thinn
Postboks 8 Sentrum

4001 Stavanger

Vår dato
15.05.2013
Saksbehandler
Ivar Aase

Vår ref
Saksnr.: 13/1635-1
Deres ref.

Arkivkode
GNR 28/148

**SELMA GUNHILDE IVERSEN'S DØDSBO, GNR. 28 BNR. 148 - ØVRE
TJELTAVEGEN 43**

Med bakgrunn i opplysninger som framkommer fra Dem og fra boets arvinger om tilknytning til offentlig vannledning.

Sola kommune, kommunalteknikk har gjennomgått arkivene uten å finne noen som helst dokumentasjon på at eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning. Da dokumentasjon for tilknytning mangler har Sola kommune, kommunalteknikk ikke hatt mulighet til å kreve tilknytningsgebyr og registrere eiendommen som vannabonntent.

For å rette opp i de avvik som framkommer av Deres opplysninger og kommunens arkiv, må det søkes om tilknytning for vann gjennom godkjent rørlegger for å inngå som abonnent.

Med hilsen
Kommunalteknikk


Egil Haga
Seksjonsleder vann og avløp


Ivar Aase
avd.ingeniør

Kopi:

Postadresse Pb 99, 4097 SOLA	Telefon 51 65 33 00	E-post postmottak@Sola.kommune.no	Org.nr 94824311:
--	-------------------------------	---	----------------------------

Tilstandsrapport



Enebolig



Øvre Tjeltavegen 43, 4054 TJELTA



SOLA kommune



gnr. 28, bnr. 148

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 15.11.2024

Rapportdato: 18.11.2024

Oppdragsnr.: 19998-2311

Referansenummer: ID1092

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogaland ByggTakst AS

Vår takstmann i Rogaland ByggTakst AS er autorisert og godkjent for boligtaksering gjennom NORSK TAKST.

Takstmann har 30 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL(plan og bygningsloven),Kvalitetssikring/HMS arbeid.

Rogaland ByggTakst har fokus på faglig kvalitet, og taksering utføres i henhold til NORSK TAKST sine retningslinjer.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Enebolig oppført/ferdigstilt i 1966.

Boligen er oppført med grunnmur av betongblokker med pussede overflater.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av tre bjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon tekket med asbestholdig eternitt.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

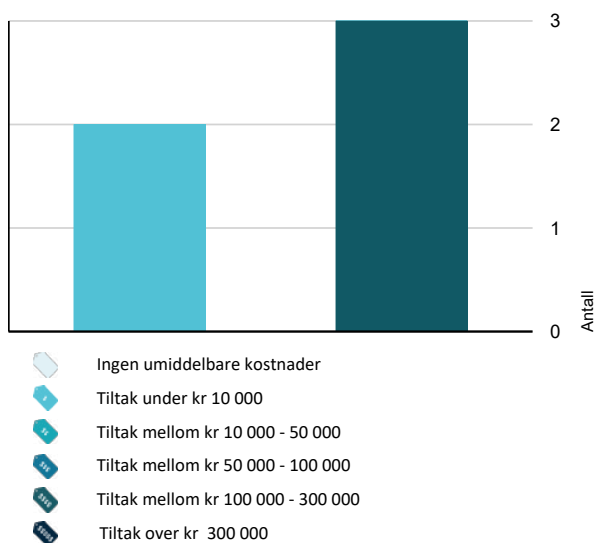
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1966).

Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringens tidspunkt, uavhengig av bygge godkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert .

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører.

Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familær tilknytning til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trapp mangler utvendig foran balkong dør og det er over 50 cm mellom terreng og dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Det er påvist andre avvik:

Takteking er 56 år gammel og ligger på strø/lekter som har samme alder.
Tilstand på strø/lekter er ikke mulig og kontrollere da takteking er spikret fast til lekter.

! Utvendig > Renner og nedløp. [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:
Takkonstruksjon har noe skjevheter pga underdimensjonering/avstand mellom sperre konstruksjon.
Det ble registrert synlig aktivitet av stripet bore biller på loft.

! Utvendig > Vinduer av nyere dato. [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Alle vinduer montert i grunnmur, mangler belasting innvendig.

! Utvendig > Vindu av eldre dato. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Vinduet har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Håndløper mangler på på begge sider av trappeløp.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Synlige slitasje i murpuss over tak, overflatebehandling og vanlig vedlikehold anbefales.
Tetting rundt pipe er gammel og slitt.
Sotrenner er synlig på pipe i loft og ut feiluke.
1 stk ildfast stein har sprukket i vedovn.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El installasjon fra byggeår.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur i fasader mot hage og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med asbest holdig eternitt.
Fremstår i normal forventet stand, sett ut fra alder og levetidsbetraktninger.
Undertak ble ikke kontrollert men forventer at det er blitt utført som normalt på oppføringstidspunktet (heltre undertak, papp, strø, og lekter)
Utstikk og vindskier fremstår i god stand.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

Takteking er 56 år gammel og ligger på strø/lekter som har samme alder.
Tilstand på strø/lekter er ikke mulig og kontrollere da takteking er spikret fast til lekter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med utskiftning av takteking innen kort tid.
Det anbefales ytterligere kontroll av lekter/strø og papp under takteking.
Takteking har en del mose som bør fjernes.

! TG 2 Renner og nedløp.

Renner i sink og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning.

Yttervegger kan etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperre konstruksjon i tre.

Takkonstruksjon er sjekket innvendig via loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon har noe skjevheter pga underdimensjonering/avstand mellom sperre konstruksjon.
Det ble registrert synlig aktivitet av stripet bore biller på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjon synes å være stabil, men endres takteking til tyngre produkter, så må det regnes med forsterkning av konstruksjon.
Omfanget av stripet bore biller bør kartlegges og tiltak gjøres deretter.



Takkonstruksjon loft.

Tilstandsrapport



Synlig aktivitet av stripet borebiller.



Lite lufting i loft i overgang vegg/tak

📍 TG 2 Vinduer av nyere dato.

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer er fra perioden 2011- 2024.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon på eldste vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Alle vinduer montert i grunnmur, mangler belistning innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med kostnader med fullføring av belistning av vinduer innvendig i kjeller.



Vinduer i kjeller mangler belistning innvendig.

📍 TG 2 Vindu av eldre dato.

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Vindu er fra 80 tallet og har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduet har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduets faktiske alder vil punkteringer være påregnelig. Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

📍 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i tre og PVC balkongdører og kjellerdør.

📍 TG 2 Utvendige trapper

Kjellertrapp i stedstøpt betong med vange (betong vegg langs trapp) av betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Håndløper mangler på på begge sider av trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres. Det anbefales å øke rekkverkets høyde som er plassert på murvange til kjellertrapp.

Tilstandsrapport



Rekkeverk er for lavt på murvange.



Håndløper mangler på begge sider i trappeløp.

Andre utvendige forhold

Balkong dør montert i fasade nord/vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp mangler utvendig foran balkong dør og det er over 50 cm mellom terreng og dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med å montere trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mangler utvendig foran balkongdør.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av alder, visuelle observasjoner.

Enkle nivelleringer er gjennomført uten unormale registreringer.

Til Orientering.

Det er ikke rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille. Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

TO 2 Radon

Det er ikke utført radon måling og bygget er ikke oppført med radon sperre da det ikke var krav om dette på oppførings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Synlige slitasje i murpuss over tak, overflatebehandling og vanlig vedlikehold anbefales.

Forventbar slitasjegrad i pipebly.

Ingen synlige sprekker i kjeller 1.etg. loft.

Tilstand på pipe utover utvendig synlig flater, er ikke kontrollert av undertegnede.

Dette må evt. gjøres av autorisert fagpersonell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige slitasje i murpuss over tak, overflatebehandling og vanlig vedlikehold anbefales.

Tetting rundt pipe er gammel og slitt.

Sotrenner er synlig på pipe i loft og ut feiluke.

1 stk ildfast stein har sprukket i vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må regnes med vedlikehold av pipe, ompussing bør vurderes evt. bekles med metallbeslag.
Tetting rundt pipe bør sjekkes.
ildfast stein som er sprukket i vedovn må erstattes med ny.



Slitasje på pipe utvendig.



Sotrenner på pipe i loft.



Ildfast stein er sprukket i vedovn.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innredet kjeller med gulv er av betong med større ujevnheter/skjevheter, veggene er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er ingen dører mellom rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktgjennomgang i grunnmur.



Fuktgjennomgang i grunnmur.

Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp mellom kjeller og 1 etg. mangler rekkverk.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører i 1 etg.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift 1945.
Dokumentasjon: Ingen

Vaskerom med betong gulv og murvegger.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekkes det at gulv har ikke noe form for membran.
Sluk er sjekket, sluk er fra bygge år og i støpejern.
Vaskerom oppfyller ikke byggeårets krav til tett gulv og har dermed avvik til funksjonskravet i forskriften gjeldende for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1945.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med malt betong gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusj kabinett med avløp direkte i sluk.
Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekkes det at gulv har ingen membran.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår og i støpejern.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bad.



Sluk.

1 ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Irr på kobberrør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Avløpsrør i støpejern og plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, og plassert i vaskerom i kjeller. Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

! TG 2 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.

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

El installasjon fra byggeår.

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.

1966

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?
Nei
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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.

Tilstandsrapport



El skap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig fuktsperre på grunnmur.

Det har tidligere vært vanlig med påsmøringsmembran av typen goudron.

Disse membranene slites relativt raskt. Utvendig fuktsikring er av stor betydning, da dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang.

Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).

Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato.

Stedvise saltutslag av normal karakter for kjellere av denne alder.

Grunnet manglende visuell observasjoner av de dreneringsmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Synlig fukt vandring i grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av betongblokker med pussede overflater utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten ligger i tilnærmet i plan og med lite avrenning fra bolig på hage sider.

Til orientering:

Regnvann skal normalt ledes vekk fra huset slik at man unngår at det siver ned langs grunnmur. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr. meter.

Topp grunnmurs plate om det er (etter begynnelsen av 70 tallet) bør/skal være synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur i fasader mot hage og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør følges med på og evt. korrigere terreng ved behov, for at vann kan ledes bort fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1966.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og tilkoblet via nabo.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Innhent dokumentasjon om mulig på vann og avløp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

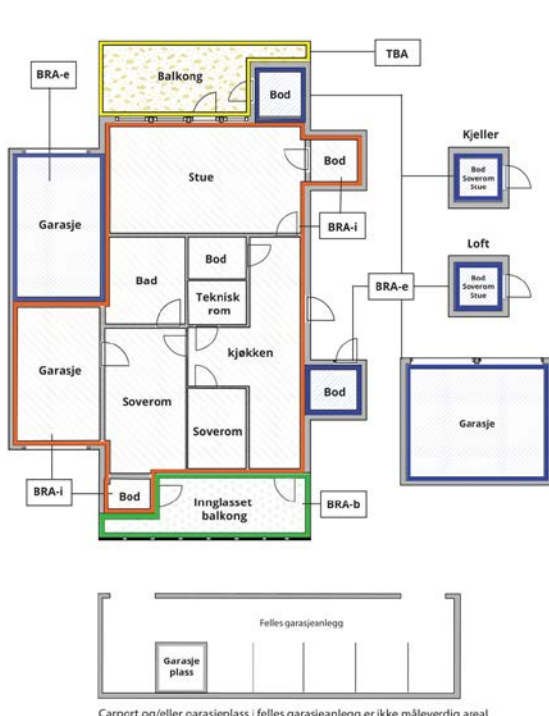
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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 garasje plass 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 bod
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).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	78			78	
1 Etasje	84			84	
SUM	162				
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom , Gang , Uinnredet kjellerrom		
1 Etasje	Stue , Kjøkken , 3 Soverom , Bad , Gang , Vindfang		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se eieres egenerklærings skjema

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	104	58
Garasje	0	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2024	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Christian Vatland	Kunde
	Christian Vatland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	28	148		0	780.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Tjeltavegen 43

Hjemmelshaver

Vatland Christian

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.11.2024	Mottatt 12.11.24	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	01.12.1963	Mottatt 12.11.24	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.10.1966	Mottatt 12.11.24	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ID1092>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Sola kommune
Bygningsrådet.

Herr Odd Frank Tveraa,
Bjelta.
.....

Innflyttings-/brukstillatelse, jfr. bygningslovens § 142. 3.

I henhold til besiktelse den ¹⁴...../.....¹⁰ 196⁶ med-
deles innflyttingstillatelse i Deres nybygg på gnr. ²⁸... bnr. ¹⁷⁸....
i Sola.

Før ferdigattest kan gis må følgende gjenstående arbeider utføres:

1. Rens av utvendig grunnmur - ved Bjelta bygg.
2. Kjellergolv samt puss og innredning. Kjeller.
3. Kilt planering samt til grunnmur.
4. For sønn samt gang se plan for anlegg og sønn.
Lagebetring. - Likt bygg-ansvar for sønn.

Sola, den ¹⁴ 10 196⁶
for Sola bygningsråd

Svein Sveinsson Haga

A. 503
PS/MS/203/72

Herr Odd Frank Iversen
4054 TJELTA PÅ JÆREN

Deres skriv datert 7/3-1972 med søknad om å få bruke to rom i
kjelleren til sveiseverksted

I møte i Sola bygningsråd 23/3-72 ble ovennevnte behandlet som sak
159/72 og det ble fattet følgende enstemmige vedtak:

"Byggetillatelse gis på betingelse av at de på bygge-
meldingen påførte merknader blir fulgt."

Det ble gjort følgende merknader til byggemeldingen:

Alt treverk i sveiseverksted må bekles med tennvernende
kledning minst A-10.

Himling må utføres gasstett. Dette gjøres ved hjelp av
diffusjonstett plast med klemte skjeter. Overgang vegg
og tak må på dette punkt utføres meget nøye.

Det må oppsettes et brannslukningsapparat av type pulver.

Rommet må ha eget avtrekk hvor det monteres elektrisk
vifte.

Det må oppsettes godt synlig skilt "Gass under trykk."

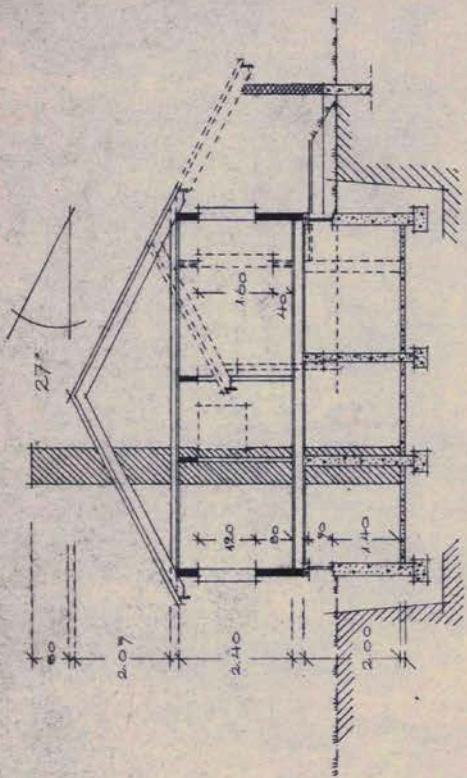
Denne tillatelse er midlertidig.

Sola, den 27/3-1972
for SOLA BYGNINGSRÅD

Ø. Brakstad
formann

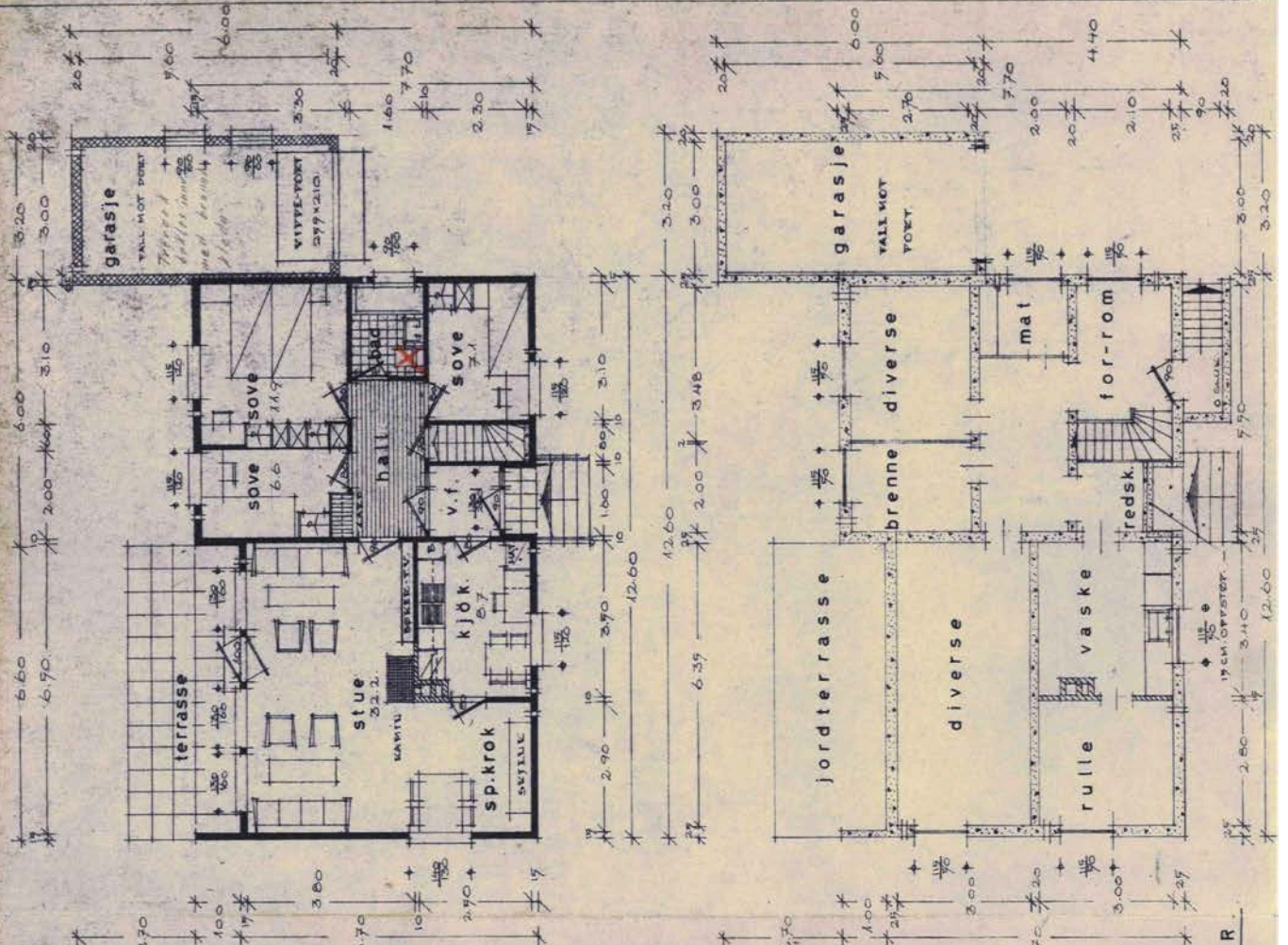
P. Skjørestad
avd. ing.

Vedr. klagerett m.v. vises til vedlagte utskrift av bygningsrådets
vedtak i møte den 29/4-71 sak 242/71.



SNITT.

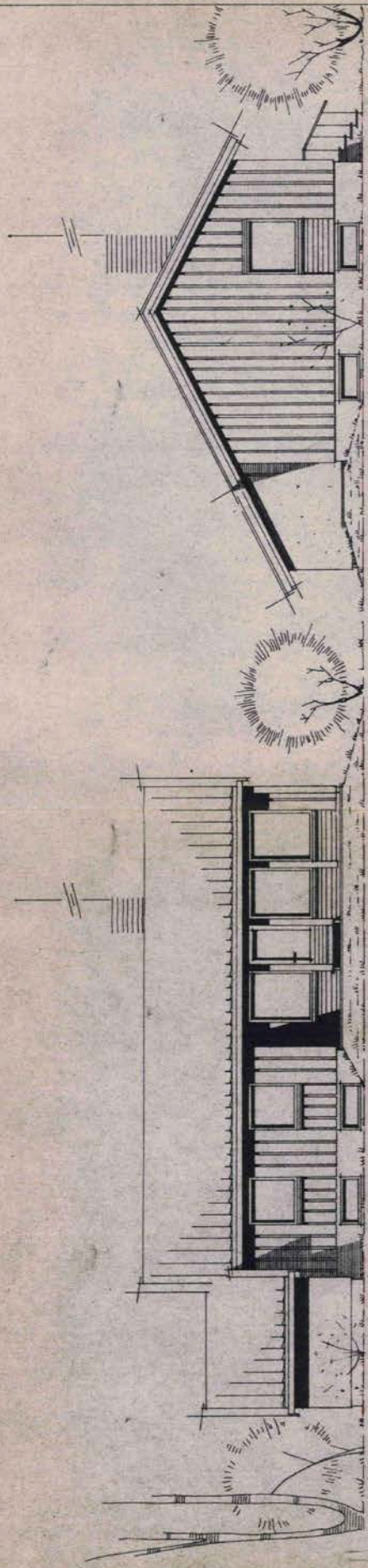
1. ETASJE



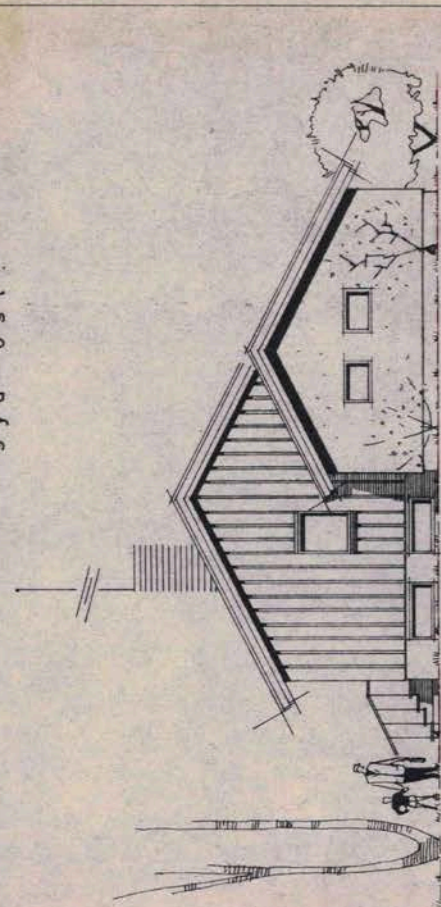
KJELLER

SOLA BYGNINGSRÅD

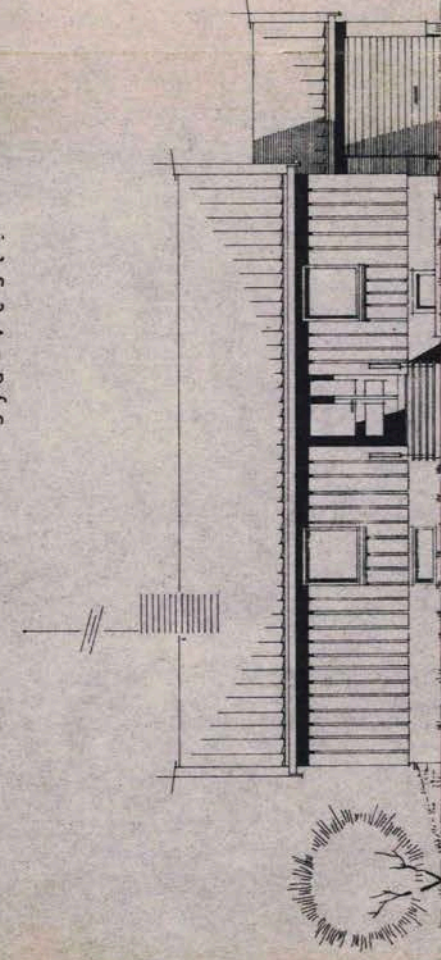
Tegning nr 7 1/2	Blad nr.
enebølig 1. etasje.	Mal. 1:100
Netto areal: 80 m ² .	
Byggherre: Odd Frank Iversen	des. 1963.
Sola.	Sogn.
EMIL GILLESTAD	C.A. BUZZE
BYGGEFIRMA	



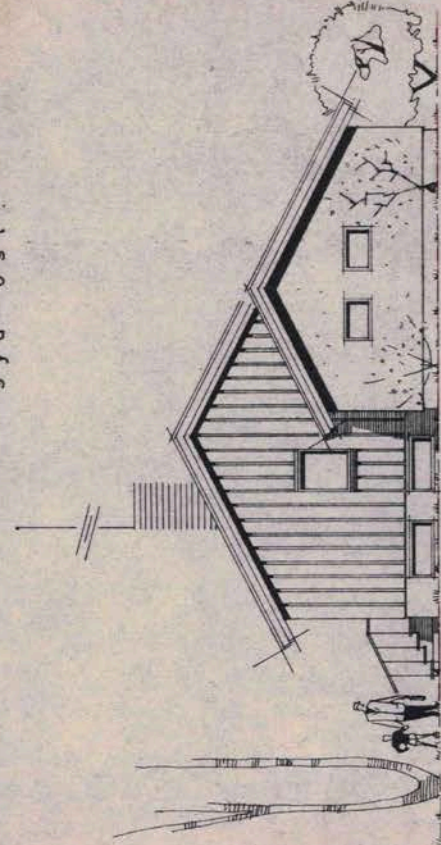
syd - vest .



syd - ost .



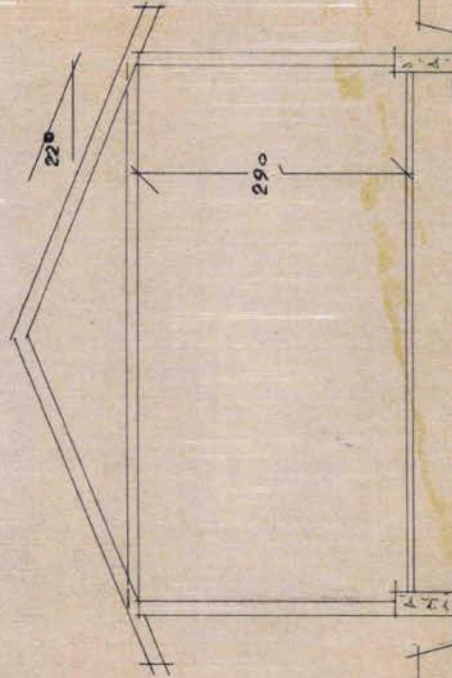
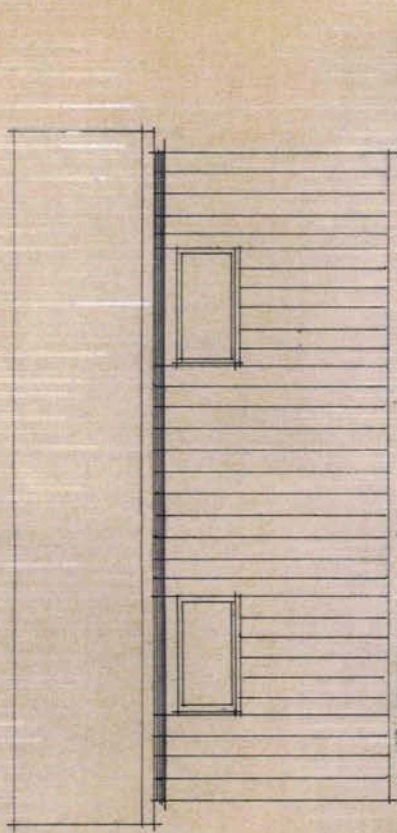
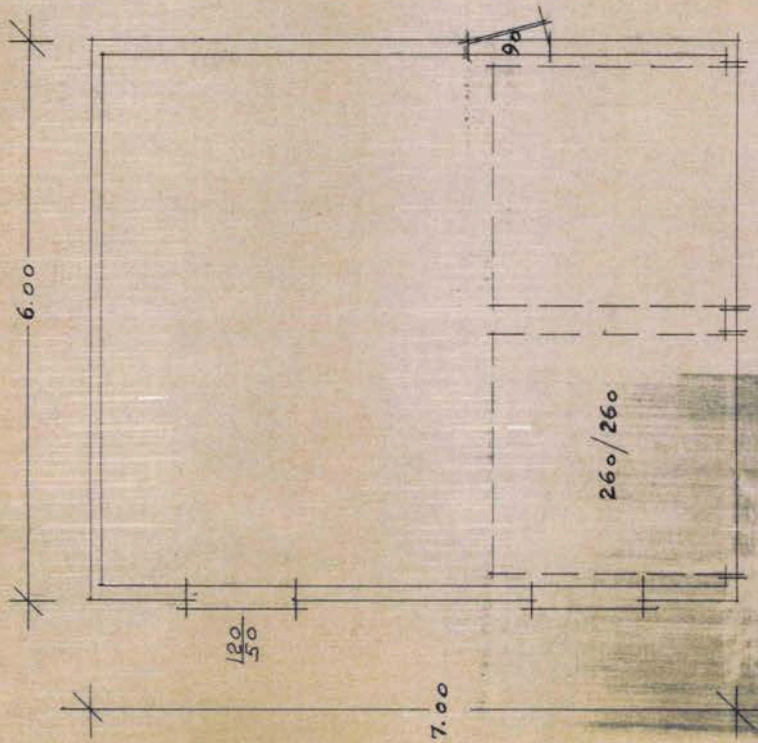
nord - ost .



nord - vest .

SOLA BYGNINGSRÅD

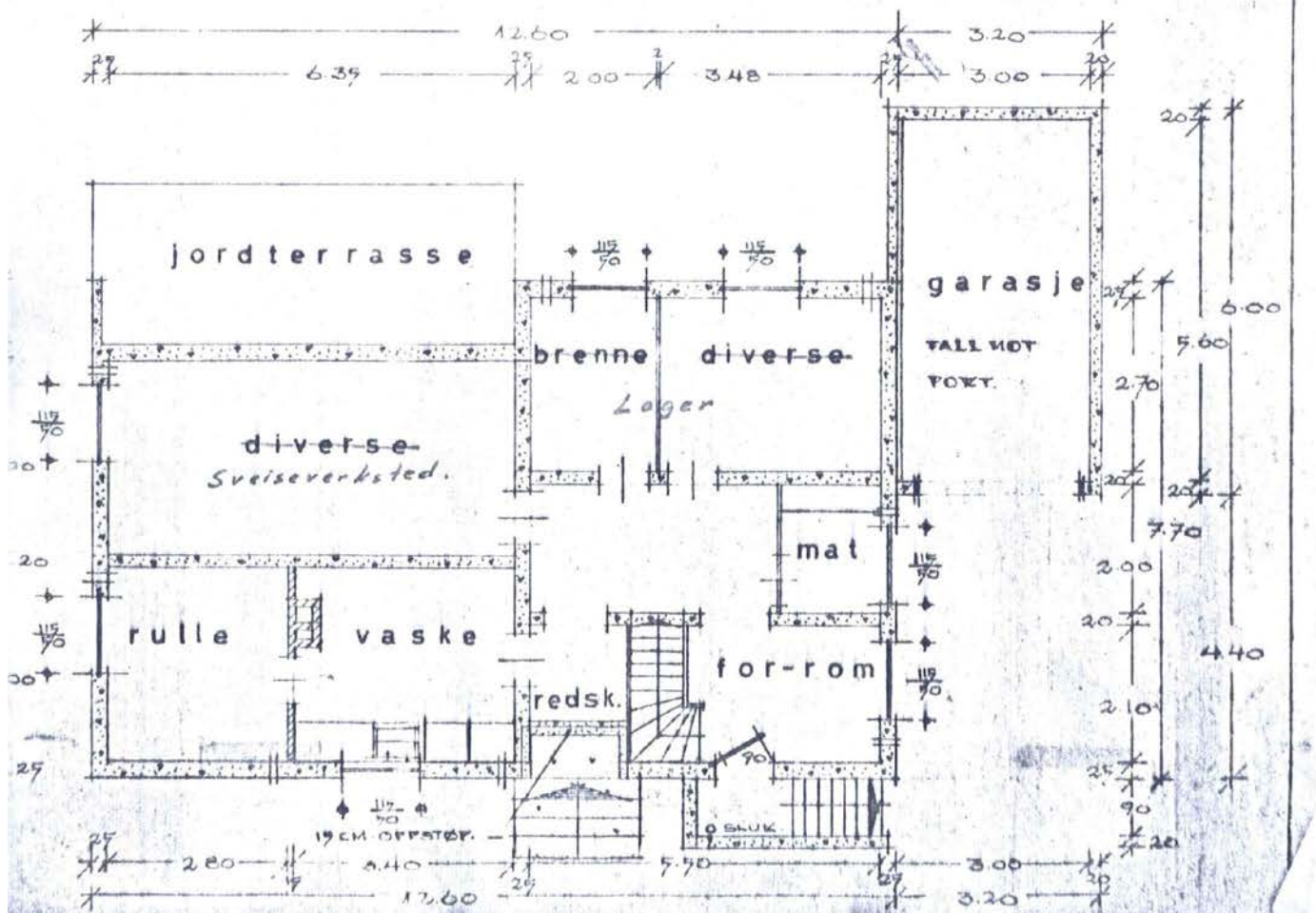
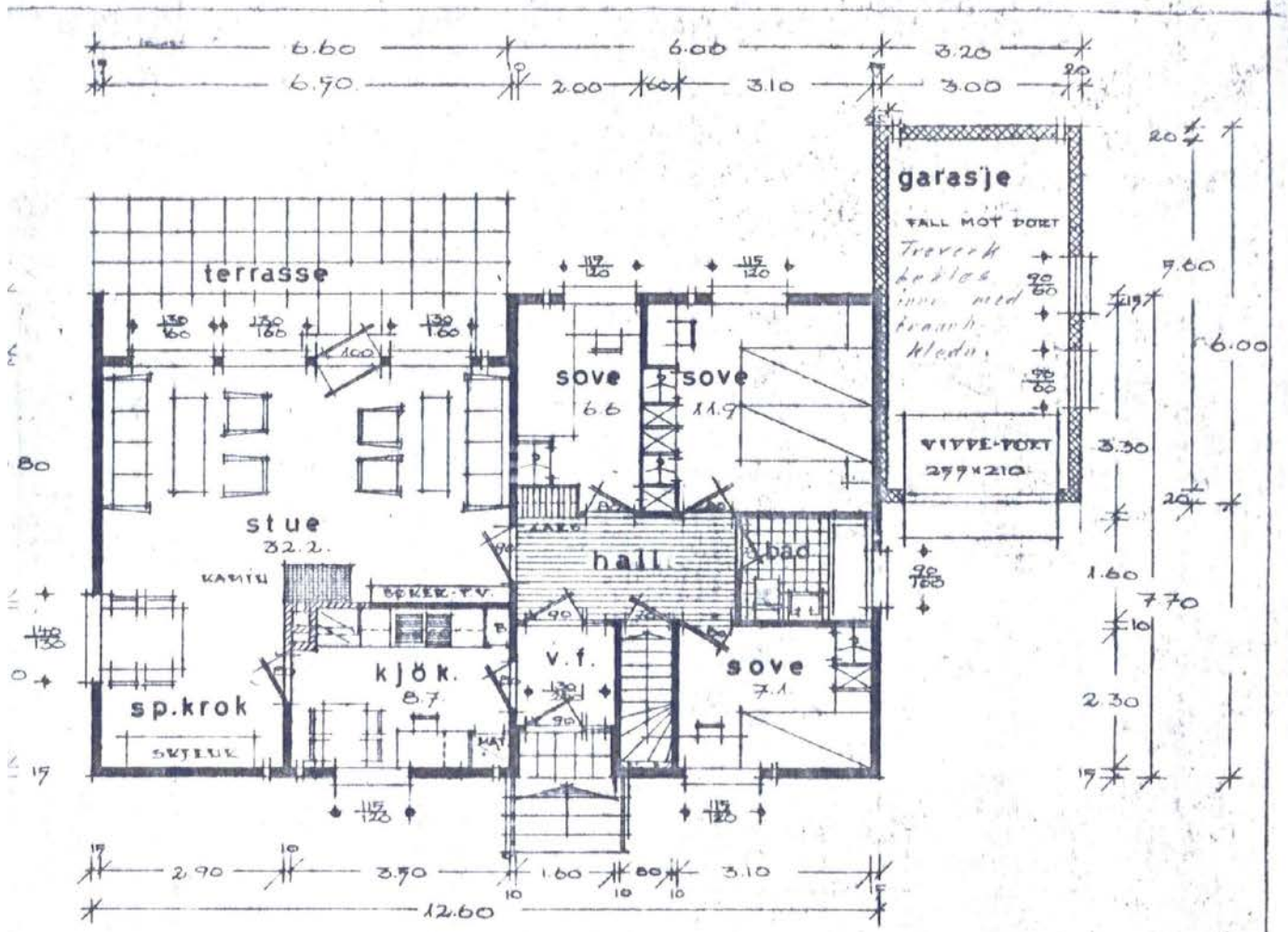
Teckning nr.	7 ¹ / ₂	Stad AN.
enebolicig i 1. etasje		
Netto areal	80 m ² .	Mål. 1:100.
Byggherre	Odd Frank Iversen Sola.	des. 1963.
BYGGEFIRMA	EMIL GILJESTAD	C.A. BUZZE

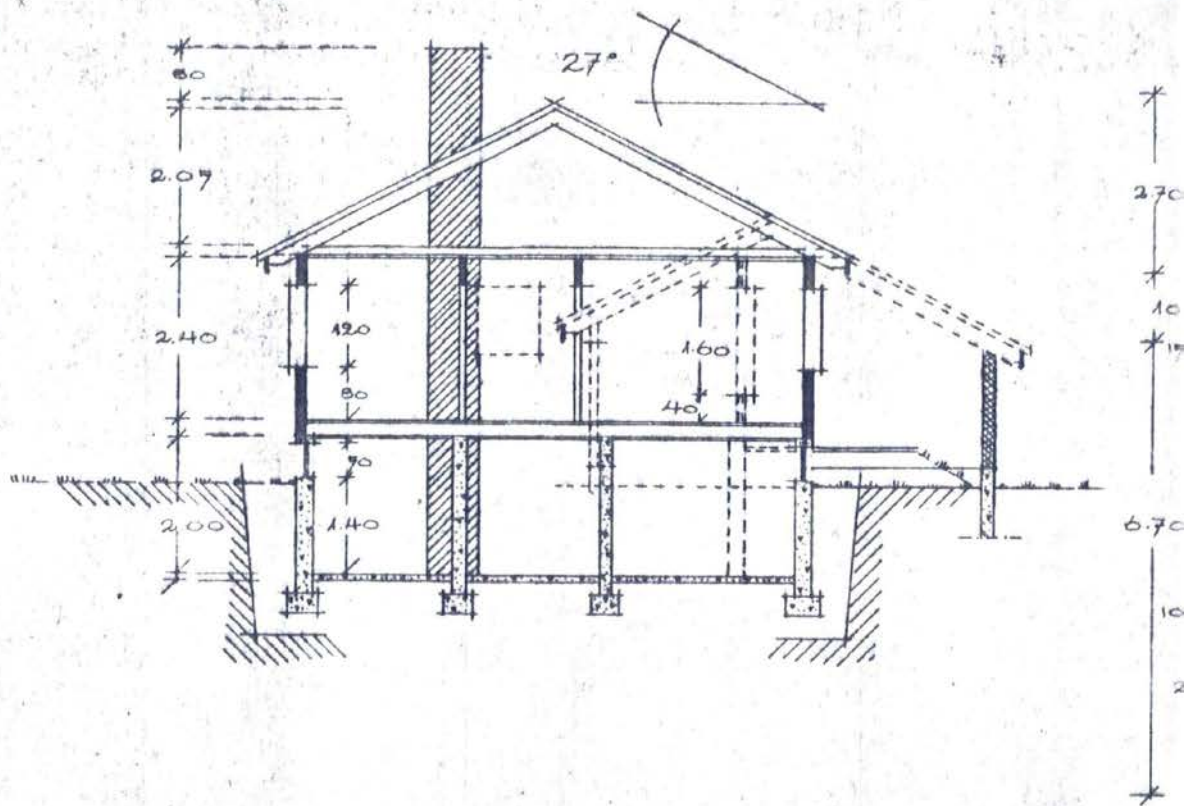


Teknisk etat
Sola
19 AUG. 1985
A.nr J.nr

Garasje for Odd Frank Iversen.
Gnr. p.m.g. 28 Sola kommune.
Byggetirma Billestad 2

14-8-85





SNITT.

1. ETASJE

SOLA BYGNINGSRÅD

Tegning nr.: 7 ± enebolig i 1. etasje.	Blad nr.:
Netto leieareal: 80 m ² . Brutto areal:	Mal: 1:100
Byggherre: Odd Frank Iversen Sola.	Dato: des. 1963.
EMIL GILLESTAD BYGGEFIRMA	Sign. C. BULKE

KJELLER.



Dkm. 1206/65 - df. 24/2.65.

S K J Ø T E

Underskrevne Thea Tjelta, f. 31/8 1899, erklærer å ha solgt, liksom jeg hermed skjøter og overdrar til Odd Frank Iversen, f. 19/10 1932, eiendommen Soltun av Tjelta, gnr. 28, bnr. 148 i Sola, - overdragelsen er gave.

Verdien av tomten settes til kr. 1500.

Parsellen har vegrett over gnr. 28, bnr. 78, gjennom dette bruks tun. Parsellen har gjerdeplikt rundt eiendommen, for så vidt denne ikke tilligger naboeiendom.

Sola, den 30. 1. 1965.

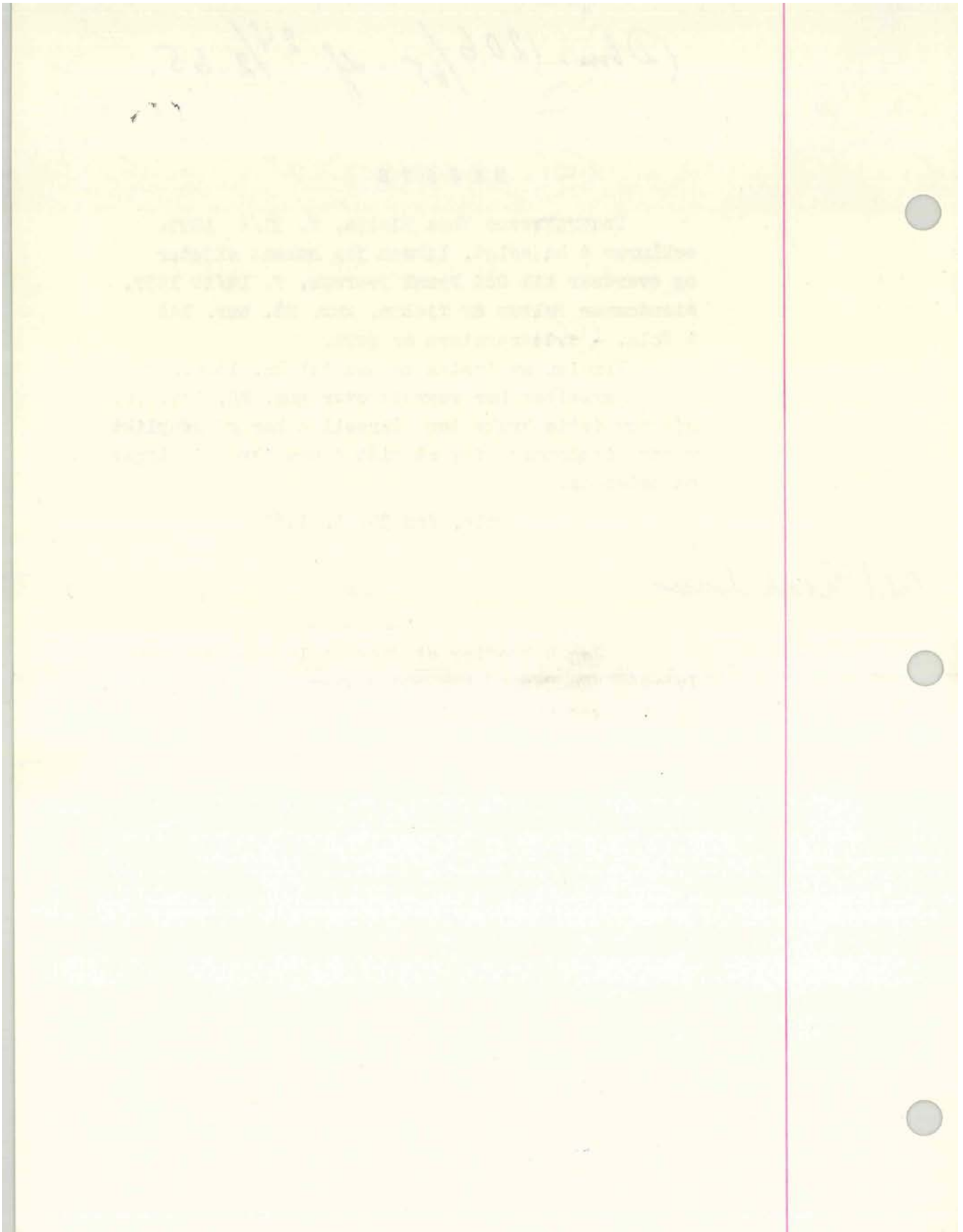
Odd Frank Iversen

Thea H Tjelta

Jeg bekrefter at Thea Tjelta og Odd Frank Iversen egenhendig har underskrevet dette dokument, og at begge er over 21 år.



Lut Eversdal





Sola kommune

Adresse: Rådhusvegen 21, 4050 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Utskriftsdato: 30.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sola kommune

Kommunenr.	1124	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	148	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Tjeltavegen 43, 4054 TJELTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sola kommune

Adresse: Rådhusvegen 21, 4050 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Utskriftsdato: 30.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sola kommune

Kommunenr.	1124	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	148	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Tjeltavegen 43, 4054 TJELTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	6 787,52 kr
Feiing	393,76 kr
Renovasjon	4 340,02 kr
Vann	4 537,52 kr
Sum	16 058,82 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feieavgift	1 Løp	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Feiing	1 Løp	329,00 kr	1/1	0 %	329,00 kr	164,50 kr
Feiing/tilsyn BV	1 Løp	411,25 kr	1/1	0 %	411,25 kr	205,63 kr
Fastpris renovasjon	1 Stk	507,50 kr	1/1	0 %	507,50 kr	465,16 kr
Restavfall 140 I	1 Stk	2 012,50 kr	1/1	0 %	2 012,50 kr	1 844,84 kr
Papiravfall 140 I	1 Stk	802,50 kr	1/1	0 %	802,50 kr	735,63 kr
Matavfall 140 I	1 Stk	1 772,50 kr	1/1	0 %	1 772,50 kr	1 624,84 kr
Abo.gebyr vann pr boenhet	1 Stk	806,25 kr	1/1	0 %	806,25 kr	739,06 kr
Forbruksgebyr vann pr BRA	161 m2	22,77 kr	1/1	0 %	3 666,78 kr	3 361,19 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abo.gebyr avløp pr boenhet	1 Stk	865,00 kr	1/1	0 %	865,00 kr	792,96 kr
Forbruksgebyr avløp pr BRA	161 m2	29,65 kr	1/1	0 %	4 773,65 kr	4 375,80 kr
				Sum	15 946,93 kr	14 309,61 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLTUN	Beregnet areal	780.6
Etablert dato	19.07.1964	Historisk oppgitt areal	747
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	99.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	02.08.2012 02.08.2012			28/28, 28/42, 28/50, 28/78, 28/148
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	02.08.2012 02.08.2012			Mnrmangler, 28/28, 28/42, 28/50, 28/78, 28/148
Skylddeling Skylddeling	19.07.1964			28/78 (-747), 28/148 (747)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6528279.8	304924.17	0	Ja	780.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VATLAND CHRISTIAN F170186****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ØVRE TJELTAVEGEN 43 4054 4054 TJELTA	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	44559	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Gravminne	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	19.12.2015	Tilkn. eiendommer	28/28, 28/50, 28/148

Adresse

Vegadresse: Øvre Tjeltavegen 43

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4054 TJELTA	Kirkesogn	06070704 Ræge
Grunnkrets	401 Tjelta	Tettsted	
Valgkrets	11 HÅLAND og DYSJALAND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171935040		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	14.10.1966
2	9263829		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	29.05.1986
3	171935032		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	25.07.1973

1: Bygning 171935040: Enebolig (111), Tatt i bruk 14.10.1966

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	161
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	161
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.07.1966	07.03.2006
Igangsettingstillatelse	08.08.1966	07.03.2006
Tatt i bruk	14.10.1966	07.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Tjeltavegen 43	H0101	28/148	161	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	83	0	83	0	0	0
K01	0	78	0	78	0	0	0

2: Bygning 9263829: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 29.05.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.08.1985	27.08.1985
Igangsettingstillatelse	22.04.1986	22.04.1986
Tatt i bruk	29.05.1986	29.05.1986

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/148	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

3: Bygning 171935032: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 25.07.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.01.1973	07.03.2006
Igangsettingstillatelse	25.02.1973	07.03.2006
Tatt i bruk	25.07.1973	07.03.2006

Bruksenheter

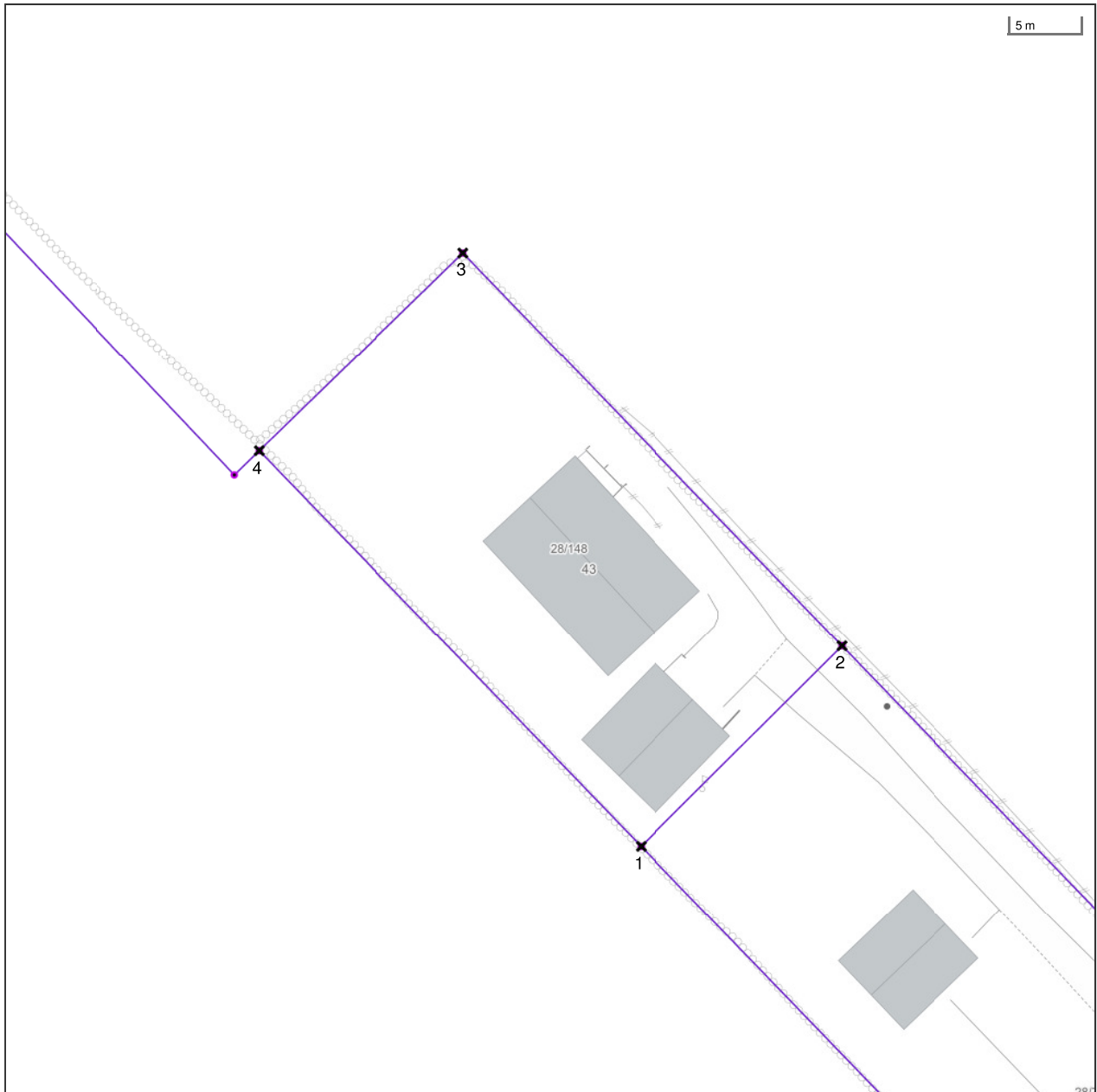
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/148	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 1124 - 28/148//



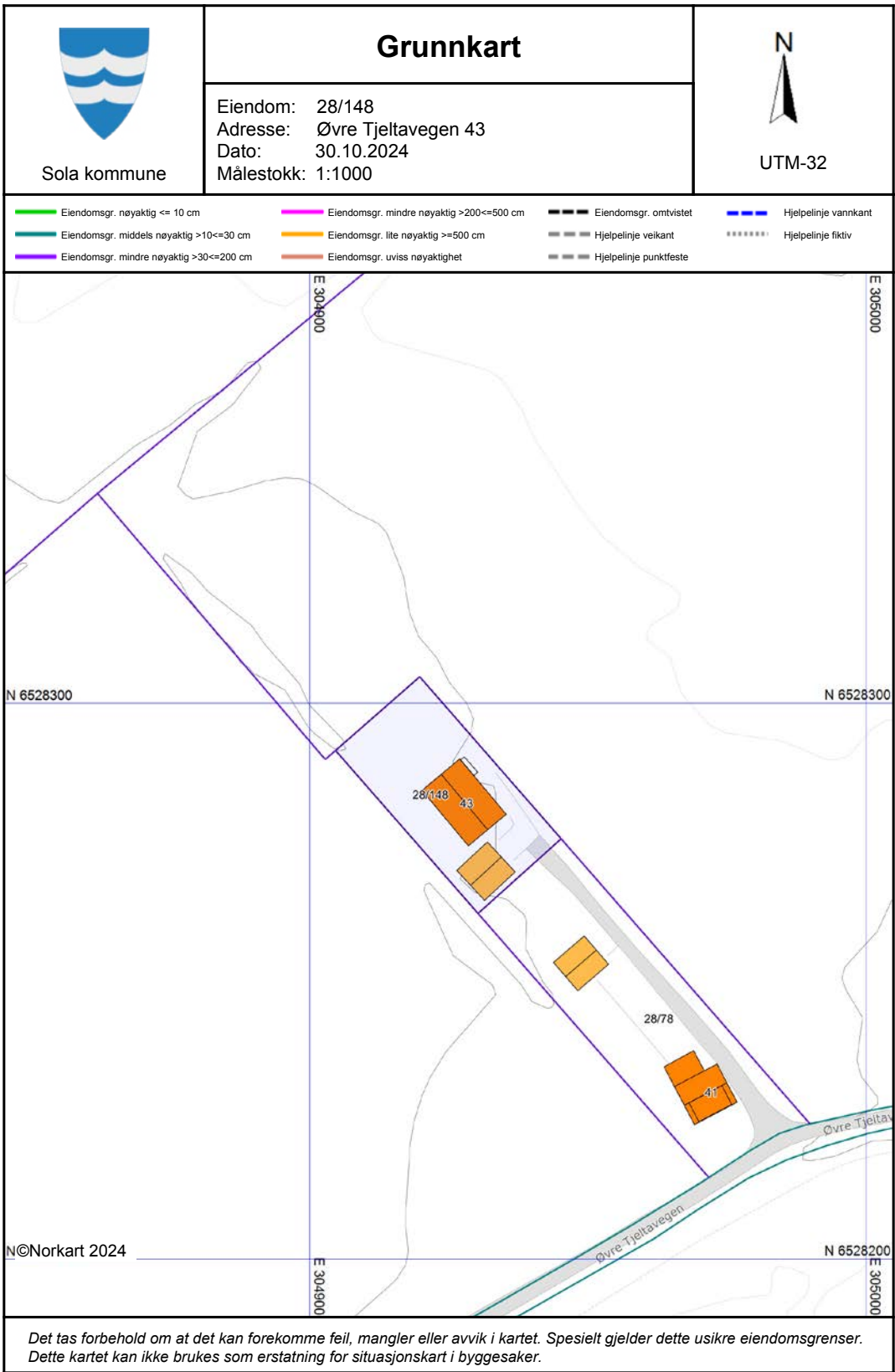
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

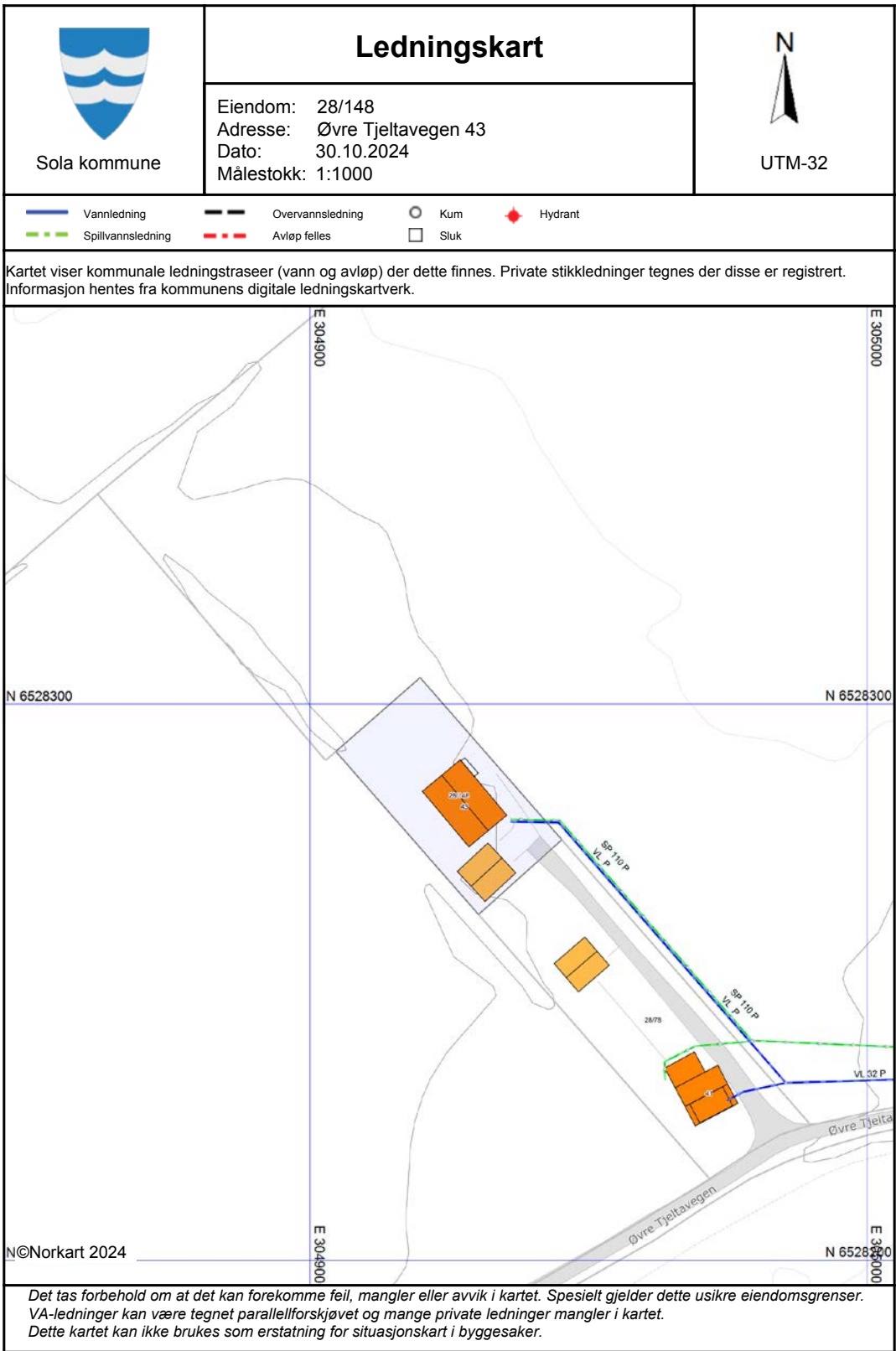
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	780,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6528279,8	Øst	304924,17

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6528262,16	304930,22	36 cm	Steingjerde (ST)	Kors (53)	38,94	
2	6528275,59	304945,17	36 cm	Steingjerde (ST)	Kors (53)	20,10	
3	6528304,74	304919,73	36 cm	Steingjerde (ST)	Kors (53)	38,69	
4	6528291,48	304904,59	36 cm	Steingjerde (ST)	Kors (53)	20,13	







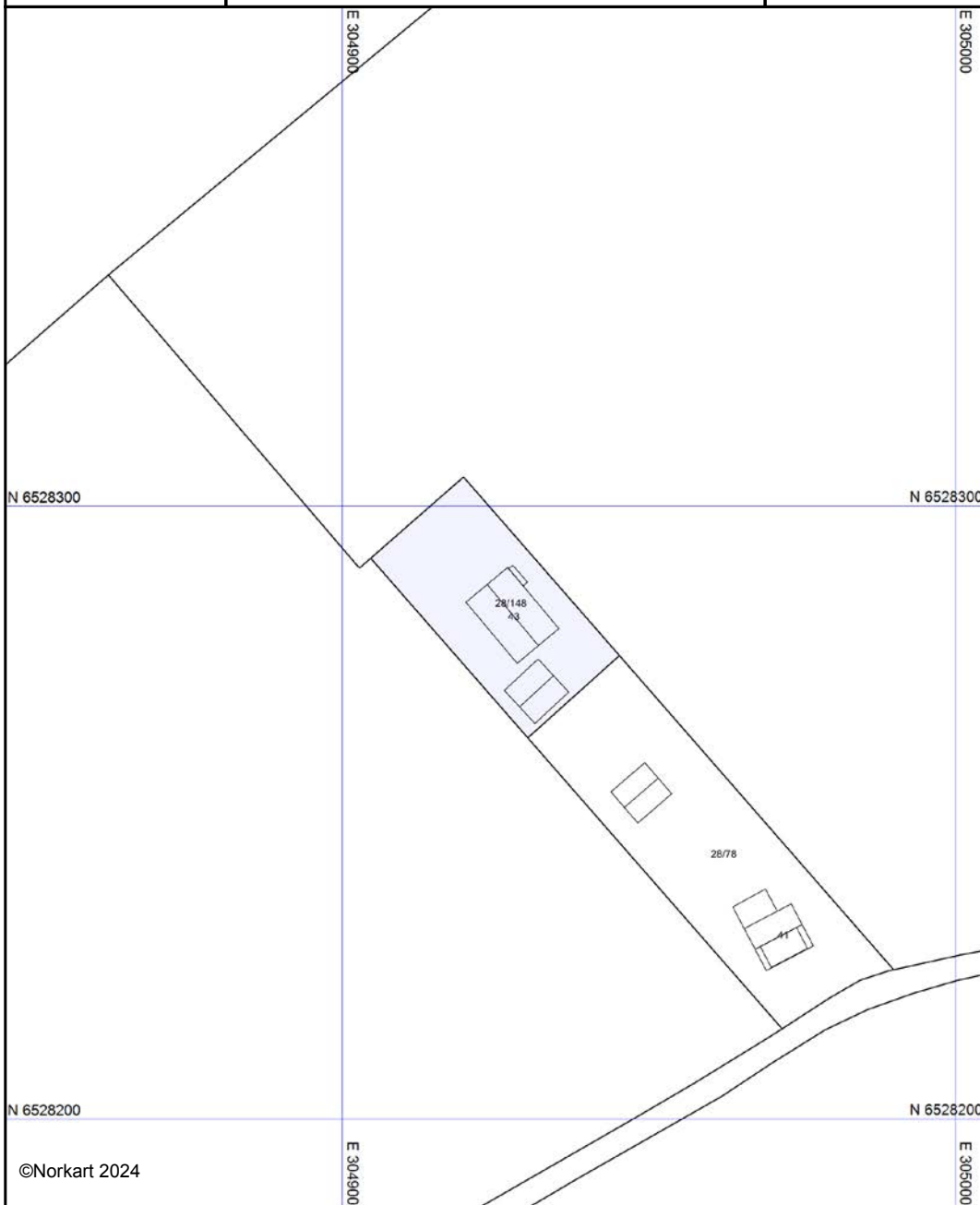
Sola kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 28/148
Adresse: Øvre Tjeltavegen 43
Utskriftsdato: 30.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



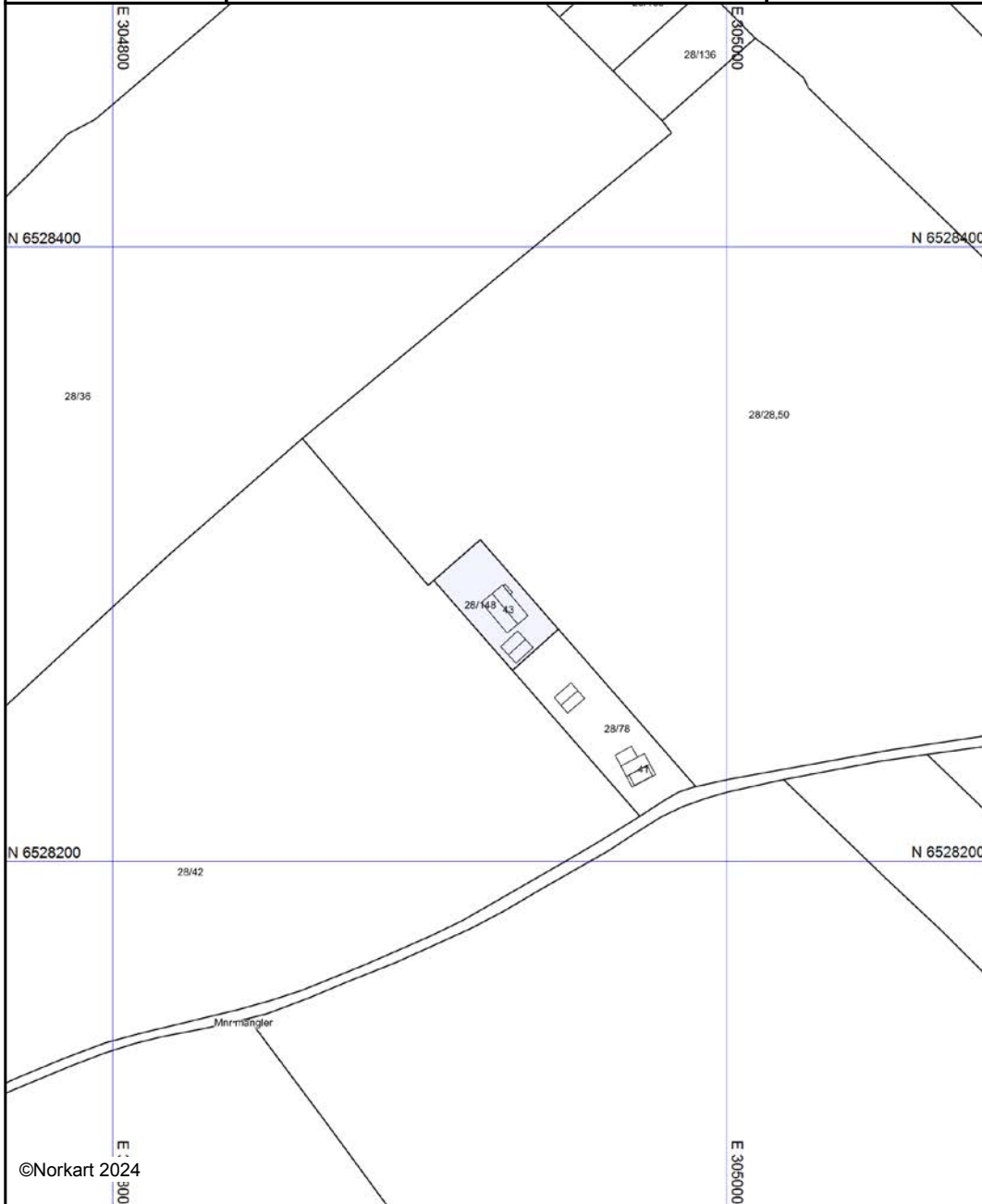
Sola kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 28/148
Adresse: Øvre Tjeltavegen 43
Utskriftsdato: 30.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



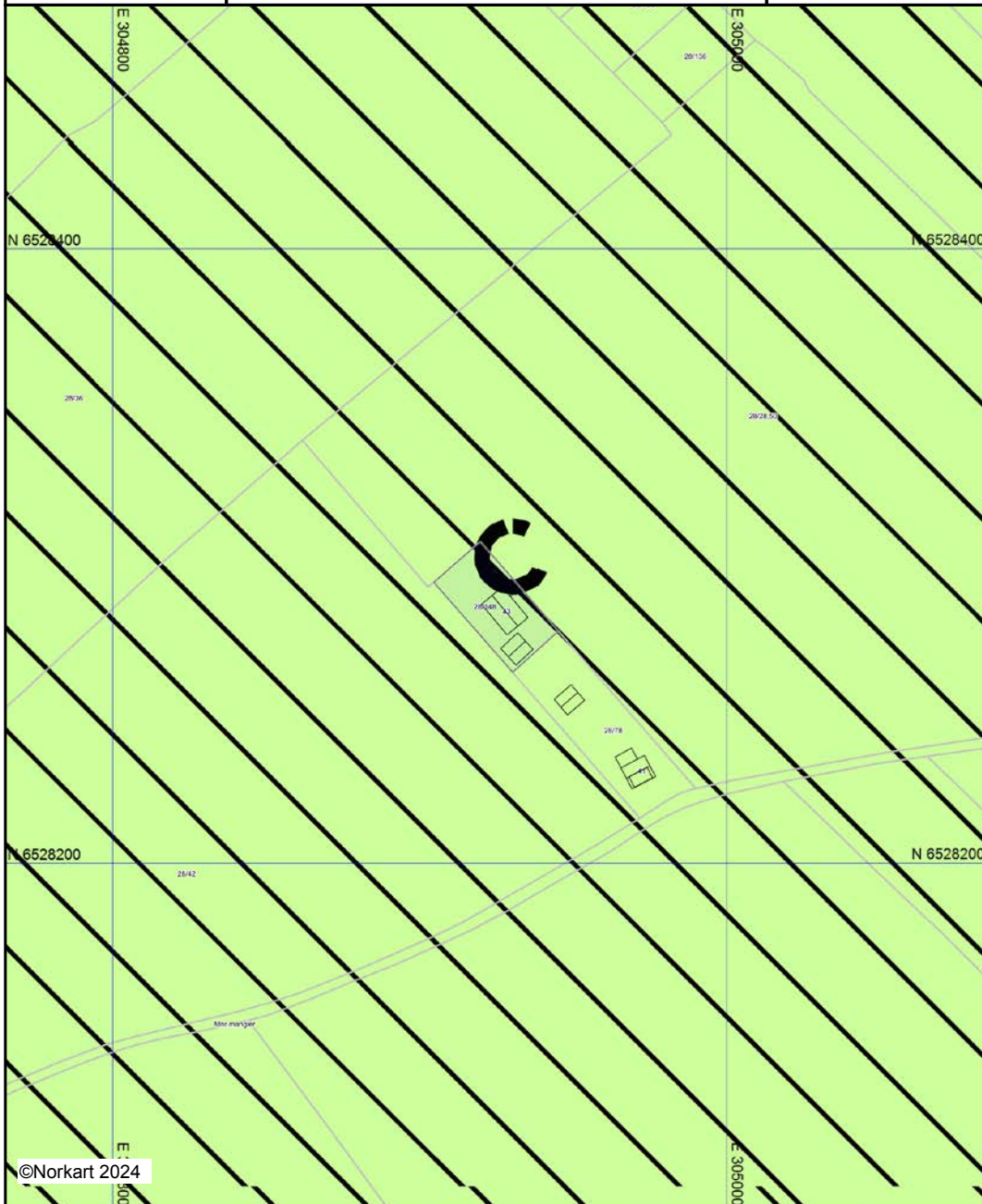
Sola kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/148
Adresse: Øvre Tjeltavegen 43
Utskriftsdato: 30.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde



Sola kommune

Adresse: Rådhusvegen 21, 4050 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Utskriftsdato: 30.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sola kommune

Kommunenr.	1124	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	148	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Tjeltavegen 43, 4054 TJELTA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201		
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.10.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1124/dokumenter/10042/KP%20bestemmelser%20KS%2003.10.24.pdf		
Delarealer	Delareal	64 m ²	
	KPHensynsonenavn	H730_323	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner	
	Delareal	781 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Delareal	781 m ²	
	KPHensynsonenavn	H130	
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	

Delareal 781 m²
KPHensynsonenavn H220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (200 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 200 meter fra eiendommen.



Kommuneplan- bestemmelser

Kommuneplan for Sola 2023-2040

Kommuneplanbestemmelser

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



Innhold

1	GENERELLE BESTEMMELSER.....	4
1.1	Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, pkt. 1).....	4
1.2	Rekkefølgekrav – samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 4 og 8)	4
1.3	Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, pkt. 2, jf. § 17-2).....	5
1.4	Kulturminner og kulturmiljø (pbl. § 11-9).....	5
1.5	Bo- og områdekvalitet, estetikk og landskapstilpasning (pbl. § 11-9, pkt. 5, 6 og 8)	6
1.6	Universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8).....	6
1.7	Flomkapasitet for vassdrag og vannforvaltning (pbl. § 11-9, pkt. 3, 6 og 8, § 11.7 pkt. 6, og § 11-11 pkt. 3)	6
1.8	Krav om tilknytning til offentlig vann og avløp (pbl. § 11-9, pkt. 3 jf. § 27-1).	8
1.9	Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)	9
1.10	Krav om stedsanalyse	10
1.11	Utnyttelse.....	10
1.12	Kvalitets- og arealkrav på lek- og uteoppholdsarealer og aktivitetssoner (pbl. § 11-9, pkt. 5)....	11
1.13	Privat uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	14
1.14	Næringskategorisering og bestemmelser til næring (pbl. § 11-9, pkt. 5).....	14
1.15	Nærbutikk og nærservice (pbl. § 11-9, pkt. 5)	15
1.16	Grøntområder og gangforbindelser i byggeområder	15
1.17	Parkering	15
1.18	Mobilitetsplan (pbl. § 11-9, pkt. 5 og 8)	17
1.19	Naturmangfold.....	18
1.20	Energi og klima (pbl. § 11-9 pkt. 3, 6 og 8)	18
1.21	Massehåndtering (pbl. § 11-9, pkt. 8).....	19
1.22	Massedeponi.....	19
1.23	Kriminalitetsforebyggende tiltak	20
2	BEBYGGELSE OG ANLEGG	21
2.1	Sentrumsformål (pbl. § 11-10, pkt. 2).....	21
2.2	Næringsformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 4 og 11-10, pkt. 3).....	21
2.3	Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3)	24
2.4	Fritidsformål.....	25
2.5	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-10, pkt. 3 og 11-9, pkt. 5).....	26
2.6	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	26
3	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	27
3.1	Kollektivtrafikk, stoppesteder og knutepunkt (pbl. § 11-10, pkt. 2 og 4).....	27

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

1 GENERELLE BESTEMMELSER

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

- 1.1.1 Tiltak etter plan- og bygningsloven kan ikke gjennomføres før utbyggingsområder inngår i en reguleringsplan. Dette gjelder både for eksisterende og fremtidig bebyggelse.
- 1.1.2 Krav om reguleringsplan gjelder likevel ikke for:
- Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd bokstav a og e på eksisterende, bebygde boligeiendommer.
 - Fortetting i henhold til kap. 2.3.1, som ikke omfattes av hensynssone H310, H320 eller områder med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.
 - Kommunaltekniske anlegg innenfor bebyggelsesformål i kommuneplanen, slik som pumpestasjoner for avløp, trykkøkningsstasjoner for vann og renovasjonsanlegg.

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

1.2.1 *Infrastruktur*

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

1.2.2 *Grønnstruktur*

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

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

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

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

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

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

- 1.2.6 Flomfare og havnivåstigning må vurderes i alle søknadspliktige tiltak.
- 1.2.7 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og overvåking:
Før nye reguleringsplaner iverksettes, skal det tas analyseprøver for å undersøke om det finnes tungmetaller/forurensning i grunnen som en fra før ikke er kjent med.
- 1.2.8 *Krav om tekniske planer*
Krav til tekniske planer stilles i reguleringsplan. Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før tiltak kan igangsettes.
- 1.2.9 *Retningslinje*
Overordnet infrastruktur knyttet til vann og avløp (500 mm og oppover) bør detaljreguleres med hensynsone i henhold til ledningsseier sine retningslinjer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1.5.1 I område- og detaljplaner skal det dokumenteres at nærmiljøet i og rundt planområdet tilføres nye eller forbedrede områdekvaliteter. Det skal sikres en attraktiv og inkluderende by- og stedsutvikling, for ulike brukergrupper i alt planarbeid.
- 1.5.2 Planer skal sikre viktige siktlinjer og skal underordne seg betydningsfulle enkeltbygg og viktige landskapstrekk som høydedrag og kulturlandskap. Fjernvirkninger sett fra sjø og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7.1.1 *Håndtering av overvann til kommunalteknisk anlegg*

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

1.7.1.2 *Arealer for overvannshåndtering og flomveier*

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

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

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

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

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

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

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

1.7.1.4 *Retningslinjer*

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

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

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

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

1.8.2 Havnivå og tilbakeslag

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

1.8.3 Rammeplaner

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

1.8.4 Teknisk plan

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

1.8.5 Brannvannsdekning

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

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

1.8.6 Kommunaltekniske areal

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

1.9 Støy (pbl. § 11-9, pkt. 6 og 8)

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

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

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

a) Alle nye boliger i rød støysoner

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

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

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

- 1.9.3 Hovedombygging eller utvidelse av eneboliger tilknyttet landbruksvirksomhet i rød flystøysone er tillatt, selv uten at alle kvalitetskriterier tilfredsstilles. Krav til innendørs støynivå må uansett tilfredsstilles.
- 1.9.4 Tiltak som medfører økning i støynivået i friområder og i grønnstruktur, kan bare tillates etter at støyfaglige vurderinger er utført og avbøtende tiltak sikret. Støysituasjonen må ses i sammenheng med aktuell brukstid av området og tidsrom for støyende virksomhet.

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

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

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

- 1.9.5 Når planområdet er utsatt for flere støykilder skal samlet støybelastning vurderes, og ved behov beregnes. Å stille krav til strengere grenseverdi for støyende virksomheter og anlegg kan være aktuelt for å sikre at grenseverdier for støyfølsomt arealformål ikke overskrider. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal følges ved fastsettelse av grenseverdier.
- 1.9.6 Ved vurdering av støy i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og søknadspiktige tiltak skal det gjøres rede for støysituasjon og for nødvendige støyskjermingstiltak for berørte støyfølsomme bruksformål. Skjermingstiltak skal fortrinnsvis skje nær støykilden. Størrelse på stille uteoppholdsareal for støyfølsom bebyggelse skal fremgå i reguleringsplaner.

1.10 Krav om stedsanalyse

Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse for reguleringsplaner.

Stedsanalysen skal svare ut følgende hovedtema:

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

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

1.11 Utnyttelse

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

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

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

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

1.12.1 Generelle krav

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

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

Adkomst mellom lek- og uteoppholdsareal og bolig skal ha trafikk sikker forbindelse.

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

Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende.

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

1.12.2 Bestemmelser om felles lek – og uteoppholdsarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Minste felles uteoppholdsareal kan reduseres til 16 m² pr. boenhet i Sola sentrum, ved dokumentasjon av kvalitet og at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker

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

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

1.12.4 Areal- og avstandskrav til felles uteoppholdsarealer og friområder

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

Type	Utløses av antall boenheter	Dekker inntil antall boenheter	Hovedaldersgruppe	Minimum størrelse lekeareal	Anbefalt maks avstand til bolig
Nærlekeplass (Sandlekeplass)	4	25 ¹⁾	Barnehagebarn (1-6 år)	200 m ²	100 meter
Områdelekeplass (Kvartalslekeplass)	25	200	Barn, unge og eldre (5-13 år)	1500 m ²	200 meter
Aktivitetsflate (Ballfelt)	150	600	Alle	2,5 dekar dimensjoneres for bane på 40x60 m med tilhørende sikkerhetssone	400 meter
Rekreasjonsområde (Sentralt lekefelt)	600	1200	Alle	6 dekar	400 meter
Regional grønnstruktur				20 dekar, 40 m bredde	500 meter

- 1) Antall boenheter kan overskrides dersom lekeareal økes med 8 m² per boenhet, under forutsetning at avstandskravet innfris og kvaliteten økes tilsvarende.

1.12.5 Retningslinjer til felles lek- og uteoppholdsarealer

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

Retningslinjer for sammenslåing av lek – og uteoppholdsareal:

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

og ballfelt.

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

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

Støynivå for privat uteoppholdsareal skal ligge innenfor anbefalt grenseverdi.

For boenheter i blokkbebyggelse/leiligheter skal privat uteoppholdsareal være minimum 6 m².

For småhusbebyggelse skal privat uteoppholdsareal være minimum 40 m². Arealet skal være sammenhengende på terrengnivå, på egen tomt, mot sør eller vest. Arealer til adkomst og parkering regnes ikke med.

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

- 1.14.1 *Kategori 1 - Virksomheter med høy urbaniseringsgrad*

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

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

- 1.14.2 *Kategori 2 – Virksomheter med allsidig virksomhet*

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

- 1.14.3 *Kategori 3 – Virksomheter med arealkrevende virksomhet*

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

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

- 1.15.1 Nærbutikker (med dagligvareprofil) og nærservice på inntil 1250 m² bruksareal handel og inntil 500 m² bruksareal tjenesteyting kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder utenfor definerte senterområder. Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet og bør ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre. Det henvises til Regionalplan for Jæren og Søre-Ryfylke for definisjon av begrepene nærbutikk og nærservice.

1.16 Grøntområder og gangforbindelser i byggeområder

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

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

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

- 1.16.2 *Retningslinjer for turveier*

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

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

1.17 Parkering

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

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

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

1.17.1 *Krav til parkeringsplasser*

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

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

1.17.2 *Sykkelparkering*

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

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

Ladbar sykkelparkering skal være under tak.

1.17.3 *Bilparkering*

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

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

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

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

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

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

1.17.4 *Plassering og fordeling av parkeringsplasser*

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

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

1.17.5 *Krav til vegetasjon*

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

1.17.6 *Retningslinje*

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

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

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

samlede transporten som skapes.

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

Bolig	Næring
<ul style="list-style-type: none">• Antall boenheter• Antall beboere• Fordeling av transport gjennom døgnet• Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel	<ul style="list-style-type: none">• Antall ansatte• Besøksintensitet• Omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport• Transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering og godstransport• Fordeling av transporten gjennom døgnet• Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel

1.19 Naturmangfold

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

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

1.20.1 Energiløsninger

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

1.20.2 Retningslinjer for energikrav

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

1.20.3 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- a) Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA.
- b) Valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg større enn samlet 200 m² BRA, eller 300 m² drifts-/lagerbygg innen landbruk.
- c) Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.
- d) Vesentlige terrenginngrep.

1.20.4 *Energiplan*

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk vurderes og omtales i planbeskrivelsen og saksbehandlingen.

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

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

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

Deponering av masser nær sjø og vassdrag bør unngås.

1.21.2 *Forurensning*

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

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

1.21.3 *Krav om massedisponeringsplan*

For planer og prosjekter som genererer over 1000 m³ utførte anbrakte masser (uam) skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan. Massedisponeringsplanen utformes i tråd med ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning.

Massedisponeringsplanen skal redegjøre for:

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

1.22 Massedeponi

Massedeponi må behandles som detaljreguleringsplan.

1.22.1 *Krav om dyrking*

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

1.22.2 *Fornminner*

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

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

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

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

1.22.4 *Terreng/kulturlandskap*

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

1.22.5 *Hensyn til boligbebyggelse*

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

1.22.6 *Vei*

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

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

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

1.22.7 *Overvannshåndtering*

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

1.23 Kriminalitetsforebyggende tiltak

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

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

2.1.1 Handelslokalisering

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

2.1.2 Sentrumsområdene Sola sentrum og Tananger sentrum

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

2.1.3 Sola sentrum

For Sola sentrum gjelder ikke krav om tilknytning til fjernvarme.

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

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

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

2.2.1 Risavika-området

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

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

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

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

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

2.2.1.1 Lokaliseringsstyring

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

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

2.2.1.2 Kontor

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

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

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

2.2.1.3 Handelsetablering

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

2.2.1.4 Støy

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

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

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

Både vei- og industri- og Risavika	Høyeste Grenseverdi uteareal	Høyeste grenseverdi innendørs i oppholds- og soverom, fra samlet utendørs støynivå
	52 L _{den} (for hver kildetype)	30 L _{A,ekv,24t'} jf NS8175 kl C

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

2.2.2 *Næringsområder N1 og N2*

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

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

2.2.3 *NAE3*

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

2.2.4 *NAE4*

Det skal sikres grøntkorridorer i detaljreguleringen.

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

2.3.1 Fortetting i etablerte boligområder

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

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

2.3.1.1 Utnyttelsesgrad

Inntil 35 % BYA inklusiv garasje/uthus og biloppstillingsplass, hvorav inntil 50 m² BYA kan være mindre frittliggende tiltak (garasje, uthus eller lignende).

2.3.1.2 Uteoppholdsareal

Minimum 150 m² egnet uteoppholdsareal på bakkeplan per hovedboenhet. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.

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

2.3.1.3 Høyder

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

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

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

Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.3.1.4 Mindre frittliggende tiltak

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

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

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

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

2.3.1.5 *Underordnet boenhet*

Underordnet boenhet på inntil 60 m² BRA tillates dersom ovennevnte kvaliteter oppnås. Det skal avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal på bakkeplan, hvorav minst 50 % har sol ved vårjevndøgn kl. 1500.

2.3.1.6 *Retningslinjer*

Enebolig bør ha en nettotomt med størrelse på minimum 450 m².
Tomannsbolig/to eneboliger i kjede bør ha en nettotomt med størrelse på minimum 700 m².

2.3.2 *Garasjestørrelse*

I reguleringsplaner hvor det tillates oppført garasje, men det verken i reguleringsbestemmelsene eller på plankartet er angitt maksimal garasjestørrelse, kan det oppføres garasje/uthus på inntil 50 m² BYA.

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

2.3.3 *BOL6*

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

2.3.4 *BOL7*

Før igangsetting av BOL7 skal det sikres tilstrekkelig skolekapasitet.

2.4 **Fritidsformål**

2.4.1 *Retningslinjer for fritidsbebyggelse*

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

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

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

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

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

Ikke overbygd terrasse/platting/hellelegging og lignende i direkte tilknytning til bebyggelsen, kan utenfor verneområdene tillates med inntil 30 m². Inntil 12 m² av terrasse ut fra hyttevegg kan overbygges. Overbygd terrasse uten vegger regnes ikke med i bruksarealet angitt for hytte/bod.

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

2.6.1 Avfallsanlegg

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

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

betjening av avfallsanlegget.

Sola kommune sin norm for avfallscontainere skal følges.

2.6.2 *Antennemaster og anlegg for mobile kommunikasjonsnett*

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

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

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

2.6.3 *Nettstasjon*

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

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

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

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

3.1.1 *Kollektivholdeplasser*

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

3.1.2 *Kollektivnett, stoppesteder og knutepunkt*

Bussveien gis prioritet ved behov for kryssing av offentlige veier.

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

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

Det skal etableres god sykkelparkeringsdekning ved alle

kollektivknutepunkter, viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og sentrale møteplasser.

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

3.2 Hovednett for sykkel

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

3.3 Lufthavn

- 3.3.1 *Parkering for bil*
Parkeringsanlegg for ansatte skal være i kjeller eller i parkeringshus. Parkering for besøkende og for service tilknyttet drift av lufthavnen kan anlegges på terreng.
- 3.3.2 Alle nye bygg skal planlegges og bygges ut som lavenergibygge (energiklasse B) eller bedre og skal benytte lufthavnens nærvarmeanlegg eller andre fornybare energikilder. Energibesparende og fleksible løsninger og løsninger som minsker utslipp til luft og vann, vektlegges. Samlet energibehov for det enkelte byggeområdet skal kartlegges og alternativer for energiforsyning skal utredes, herunder også løsninger med fornybar energi (jf. kommunedelplan for energi og klima).
- 3.3.3 Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det lages faresonekart for flom og stormflo for:
 - a) Influensområdet tilknyttet parallellrullebanens del av L1, L7, L8 og L10.
 - b) Influensområdet tilknyttet nord for øst-vest rullebanen L1, L3, L4, L5, L6.
- 3.3.4 *Grunnforurensning*
Grunnvannets naturlige kvalitet og balanse skal sikres i anleggs- og driftsfasen. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som sikrer grunnvannet i området mot eventuell forurensning fra virksomheten og som ivaretar hensynet til ytre miljø.

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

3.3.5 *Overvannshåndtering*

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

3.3.6 *Generelt for lufthavnsområdene L1-L10*

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

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

3.3.7 *Bestemmelser til utbyggingsformål innenfor lufthavnsområdet*

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

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

3.3.7.1 *Område L1*

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

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

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

3.3.7.2 *Område L2*

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

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

3.3.7.3 *Område L3*

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

3.3.7.4 *Område L4*

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

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

3.3.7.5 *Område L5*

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

3.3.7.6 *Område L6*

Innenfor området kan det oppføres terminalbygg, parkeringshus med sykkelparkering, verksteder, hangarer, utvidelse av hotell og teknisk anlegg knyttet til lufthavnens drift. Det tillates enkle service- og terminalfunksjoner i forbindelse med kollektivholdeplass begrenset oppad til et bruksareal på 1000 m².

3.3.7.7 *Område L7*

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

3.3.7.8 *Atkomstvei KV1 og KV2 fra fylkesvei 374 Nordsjøvegen*

Veiene skal være felles for virksomhetene innenfor lufthavnsområdet.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

4.2 FRI1

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

4.3 FRI5

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

4.4 Retningslinjer

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

5 FORSVARET

5.1 Områdene F1 a og b

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

6 LNF-OMRÅDER

6.1 Landbruk (pbl. § 11-11 nr. 1)

6.1.1 Bestemmelser

Tilbygg og påbygg på lovlig etablert bolighus kan tillates hvis det ikke kommer i strid med andre lovverk. Det tillates maksimum 200 m² BYA for bolighus pluss garasje/carport i én etasje med maks 60 m² BYA for garasje med maksimal mønehøyde 6,5 m målt fra ferdig golv.

6.1.2 Retningslinjer

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

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

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

6.2.1 Bestemmelser

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

Bestemmelsen gjelder ikke i:

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

Det tillates maksimum 200 m² BYA for bolig, hvorav inntil 20 m² BYA kan brukes til mindre frittliggende tiltak med samme høyde- og etasjebegrensning som for garasje/uthus.

Garasje/uthus tillates oppført i én etasje med bebygd areal inntil 60 m² BYA. Saltak kan ha gesimshøyde inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,5 meter. Pulttak/flatt tak kan ha høyeste gesims inntil 4,0 meter. Høyde skal måles fra ferdig golv.

6.2.2 Retningslinje

Det tillates garasje/uthus oppført i én etasje på inntil 150 m² bebygd areal (BYA) der dette kommer som erstatning for eldre driftsbygninger.

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

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

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

7.1.1 For området 17/340-13, Ølberg

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

7.2 Vann, bekker og kanaler

- 7.2.1 Åpne bekker og kanaler skal holdes åpne så langt det er mulig og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Kantsonen langs vann, bekker og kanaler med naturlig vegetasjon, skal bevares i størst mulig grad. Langs vann og vassdrag med årssikker vannføring skal sonen være minst 10 meter målt ved normal vannføring. Langs vann og vassdrag med store naturverdier, skal sonen være bredere. Langs vassdrag uten årssikker vannføring skal sonen være minst 2 meter.
- 7.2.2 Det skal ikke tilføres mer vann til eksisterende bekker uten at det er utredet både med hensyn til volum og økologiske konsekvenser.
- 7.2.3 Ved reguleringsplaner som berører lukkede bekker skal gjenåpning og restaurering av bekk vurderes. Eksisterende kantsoner med naturlig vegetasjon langs vann, bekker og kanaler skal bevares, slik at avrenning motvirkes og dens økologiske funksjon for planter og dyr ivaretas.
- 7.2.4 Grønnstruktur og blågrønne verdier, og andre områder av betydning for vannmiljø, som myr, våtmark, skog og ugjødsle mark skal tas hensyn til i planleggingen.
- 7.2.5 Gjeldende Regionalplanen for vannforvaltning for Rogaland vannregion skal tas hensyn til og følges opp.

7.3 Bygg og anlegg nærmere sjøen enn 100 meter

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

7.4 For områder avsatt til naturområde i sjø

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

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

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

7.6 Marine kulturminner

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

7.7 Farleder

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

7.7.1 *Farleder- småbåthavn*

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

7.8 Ankringsområde for skip og offshoreinstallasjoner

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

8 HENSYNSSONER (pbl. 11-8)

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

8.1.1 *Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola (H130)*

Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med "Restriksjonsplan for Stavanger lufthavn Sola", fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 og Avinors kart ENZV-P-10 i henhold til luftfartsloven.

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

8.1.1.1 *Farlig eller villedende belysning ved Stavanger lufthavn*

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssetting.

8.1.1.2 *Turbulensvurderinger*

Tiltak må oversendes til Avinor for godkjenning dersom:

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

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

8.1.1.3 *Birdstrike*

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

8.1.2 *Sikringsone Forsvaret (H190_1-3)*

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

- 8.1.3 Sikringszone hovedvann- og avløpsledning (H190_4-6)
Innenfor områdene kan det ikke gjennomføres tiltak uten samtykke fra ledningseier.

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

- 8.2.1 Ved bygge- og anleggstiltak innenfor rød og gul støysone skal gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn (T-1442).
- 8.2.2 Innenfor rød støysone (H210) skal det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. Unntak kan vurderes i tråd med støybestemmelse 1.9.
- 8.2.3 Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

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

8.3.1 Ras- og skredfare – kartlagte områder (310)

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

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

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

8.3.2 Flomfare (H320)

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

8.3.3 Brann og eksplosjon (H350)

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

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

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

8.3.4 Militæret (H350_1)

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

8.3.5 Gass (H350_2)

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

- 8.3.6 *Brann og eksplosjonsfare (H350_3)*
Det vises til reguleringsplan 0530.
- 8.3.7 *Sikkerhetssone (H350_4 og 5)*
Det vises til reguleringsplan 0147.
- 8.3.8 *Storulykkevirksomhet (H350_6)*
Det skal ikke etableres skoler barnehager, sykehjem sykehus ol. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamling av publikum innenfor sonene.
- 8.3.9 *Høyspent (H370)*
Innenfor hensynsone for faresone høyspenningsanlegg tillates det ikke oppført varige eller midlertidige bygg. Parkering kan skje i området under høyspentlinjen. Belysning, skilting, areal for handlevogner, parkering, etc. skal godkjennes av netteier.
- 8.3.10 *Forsvarets skyte- og øvingsområder i sjø (H380)*
Det tillates ikke faste anlegg eller installasjoner i sjøsom er til hinder for Forsvarets bruk av arealene.
- 8.3.11 *Miljørisiko Risavika (H390)*
Innenfor hensynssonen tillates ikke etablert virksomhet som innebærer ny eller vesentlig endret eller utvidet lagring av farlig stoff uten at det på forhånd er innhentet særskilt tillatelse fra kommunen til dette.

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

- 8.4.1 *Sone med særlige krav til infrastruktur (H410_1)*
Endelig trasévalg for fremtidig Bussvei fastsettes i reguleringsplan.
- 8.4.2 *Fremtidig lufthavn (H410_2)*
Området L10 er fremtidig lufthavnformål.
- 8.4.3 *Fremtidig turvei (H430)*
Endelig trasévalg for framtidige turveier fastsettes i reguleringsplan.
- 8.4.4 *Intern havnevei Risavika (H430_1):*
Endelig trasé for intern havnevei og avbøtende tiltak for Båtstad boligområde avklares gjennom videre detaljplanlegging.

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

- 8.5.1 *Hensyn grønnstruktur (H540)*
Retningslinje: Grønnstruktur skal hensyntas i henhold til retningslinjer for regional grønnstruktur i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.
- 8.5.2 *Hensyn landskap (H550)*
Retningslinje: Områdene bør ikke omdisponering til byggeområde på bekostning av eksisterende landskapskvaliteter.

8.5.3 *Bevaring naturmiljø (H560)*

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

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

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

Det tillates oppført og inngjerdet navigasjonsinstrumenter for lufthavnen.

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

Det skal utøves stor aktsomhet i området.

8.5.3.2 *Bevaring naturmiljø (H560_2 og 3)*

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

8.5.3.3 *Vernet Figgjovassdrag (H560_7 og H560_8)*

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

8.5.4 *Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)*

For tiltak innenfor hensynssone H570 vises det til kap 1.4.

8.5.4.1 *Nyere tids kulturminner, Stavanger lufthavn Sola*

Hensynssone H570_1 Kompassrose, krigsminne, skal bevares

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

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

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

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

8.6.1 *Båndlegging for regulering etter pbl*

8.6.1.1 *Midlertidig massedeponi H710_1 og H710_2*

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

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

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

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

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

I tillegg gjelder kommuneplanens bestemmelser 1.22 om massedeponi.

8.6.1.2 *Midlertidig massedeponi H170_2*

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

8.6.1.3 *Midlertidig massedeponi H710_1*

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

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

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

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

8.6.1.4 *Retningslinjer*

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

8.6.2 *Båndlagt etter naturmangfoldloven (H720)*

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

8.6.3 *Automatisk freda kulturminne (H730)*

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

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

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

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

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

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

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

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

8.6.3.2 *Næringsområde 43 Utsola*

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

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

8.6.3.3 *Næringsområde 169 Joa (H730_57)*

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

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

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

8.7.1 *Krav om områderegulering (H810_1-5)*

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

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

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

8.7.1.1 *Utbyggingsrekkefølge*

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

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

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

8.7.2 *Risavika*

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

8.7.3 *Tananger indre havn*

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

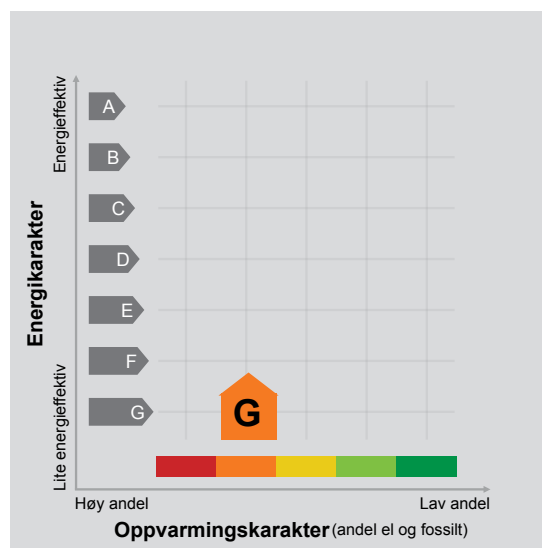
9 Bestemmelsesområde #1 – Areal til fremtidig Bussvei

9.1 Godkjenning fra Rogaland fylkeskommune

9.1.1 Alle byggetiltak innenfor bestemmelsesområdet skal godkjennes av Rogaland Fylkeskommune.

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Tjeltavegen 43
Postnummer	4054
Sted	TJELTA
Kommunenavn	Sola
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171935040
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-51538
Dato	18.11.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Tjeltavegen 43
4054 TJELTAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas LeTelefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre