

aktiv.



Havnevegen 27, 4056 TANANGER

**Tananger havn - Koselig VD bolig
med maritim beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total ink omk.: Kr 3 886 140,-
Selger: Heidi Camilla Person

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1800
BRA-i/BRA Total 121/121 kvm
Tomtstr.: 329 kvm fellestomt
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 51
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1413260023

Tananger havn - Koselig VD bolig med maritim beliggenhet.

Koselig VD bolig med maritim beliggenhet. Påkostninger bør påregnes.

Her nyter du fine omgivelser - utsikt mot indre havn, samt sjøen bak. Hummeren hotell med bar og buffe like bortenfor. Umiddelbart ned på svabergene via Risnesveien, nyter du flott turterreng langs havet, eller ned i havna og ut på Melingsholmen. Mange spennende stier med huler i berget for utforsking av de små, og ellers flott natur.

Boligen med kort vei til til Storevardskogen som har trimpark og fine turveier som er en del av lysløypen i Tananger.

Barneskolen blir Storevarden, som er få min gange - ungdomsskolen ligger oppe med Tanangerhallen. Flere senter m/matbutikk, vinmonopol, klær, bakeri, apotek, lege m.m. i få min gange.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	133
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 kvm

BRA totalt: 121 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 kvm

2. etasje

BRA-i: 41 kvm

Ikke målbare arealer

Takhøyde i kjeller er under 1,7 meter. Arealer på loft og i kjeller er ikke målbare.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport utført av Asbjørn Frafjord datert 28.04.26.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

329 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for 3/51/1 og 3/51/2. Det foreligger en sameieavtale i forhold til bruken og ansvaret av fellestomten og felles bygningsmasse.

Areal ved seksjon 1 er pent opparbeidet med plen og prydbusker. Sti mot port i hagen er belagt med skifer. Uteområdet påbaksiden har betongdekke med bed langs langsiden.

Beliggenhet

Her nyter du fine omgivelser - utsikt mot indre havn, samt sjøen bak. Hummeren hotell med bar og buffe like bortenfor. Umiddelbart ned på svabergene via Risnesveien, nyter du flott turterreng langs havet, eller ned i havna og ut på Melingsholmen. Mange spennende stier med huler i berget for utforsking av de små, og ellers flott natur.

Boligen med kort vei til til Storevardskogen som har trimpark og fine turveier som er en del av lysløypen i Tananger.

Barneskolen blir Storevarden, som er få min gange - ungdomsskolen ligger oppe med

Tanangerhallen, hvor både fotball og håndball foregår. Flere senter m/matbutikk, vinmonopol, klær, bakeri, apotek, lege m.m. i få min gange.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av vill, leiligheter og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Risnes barnehage (1-6 år)

Havnealleen barnehage (1-5 år)

Rodamyrr barnehage (1-5 år)

Skole

Storevarden skole (1-7 kl.)

Haga skole (1-7 kl.)

Tananger ungdomsskole (8-10 kl.)

The International School of Stavanger

Sola videregående skole

Fritid

Storevarden skole, ballbinge. Ballspill

Tanangerhallen. Aktivitetshall

Impulz Tananger

Tananger treningscenter

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tananger havn. Linje 2, 42, X77

Fly: Stavanger Sola.

Tog: Jåttåvågen stasjon. Linje F5, L5

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp i plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende

bordkledning.

Takkonstruksjonen har åstak-konstruksjon .

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Entretrapp og kjellertrapp i betong.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport utført av Asbjørn Frafjord datert 28.04.26.

Innhold

1.etasje: entrèstue, bad, kjøkken, gang

Loft: uinnredet loft

2.etasje:gang/stue, soverom, soverom 2

Kjeller: uinnredet kjellerrom(grovkjeller)

Standard

Boligen har enkel standard. Påkostninger må påregnes.

Informasjon under hentet fra tilstandsrapport utført av Asbjørn Frafjord datert 28.04.26.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene og tak innvendig er malte. Boligen har mursteinspipe. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent alder og tilstand på eventuell fuktsikring og drenering. Bygningen har grunnmur

i betong og stein. Forstøtningsmurer er av betong (vange på kjellertrapp). Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

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 TG2:

Utvendig

Taktekking

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke

sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Der er utettheter i takkonstruksjonen, tekking og undertak. Det er påvist vanninntrengning i sammenføyninger av takflater på baksiden av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tekkingen i seg selv ser grei ut, utettheter i i sammenføyninger i undertak, papp etc. og må kontrolleres og skiftes.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til snøfangere kom i 1949 forskriften, for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere, før i 2010 forskriften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan

medføre skade på personer eller eiendom. Manglende snøfangere kan føre til økt fare for skjevbelastning av konstruksjonen og personskader ved snøras.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til oppfuktning og økt risiko for råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har åstak-konstruksjon .

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i undertaket/takkonstruksjonen. Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette medføre økt risiko for råte, soppdannelse og skader på byggets bærende konstruksjoner.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres

for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje. Slitte karm og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader.

Innvendig

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene og tak innvendig er malte.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist varierende slitasje på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av overflater må vurderes av den enkelte.

Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Beskrivelse

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.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse

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.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent alder og tilstand på eventuell fuktsikring og drenering.

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 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden på drenering og eventuell fuktsikring. Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til råteskader, soppdannelse og dårlig innelima. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for tiltak mot fuktsikring.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Innvendig

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Våtrom

1.etasje-bad-generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Gode solforhold

Forsikringsselskap og Polisenummer

Eika, polisenummer

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Det gjøres oppmerksom på at takterrasse mellom boligene er felles ifølge seksjoneringsbegjæringen.

Fellestomt for 3/51/1 og 3/51/2. Det foreligger en sameieavtale i forhold til bruken og ansvaret av fellestomten og felles bygningsmasse.

Energi

Oppvarming

Vedovn

Elektrisk

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

96 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 903 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 905 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 694 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 178 713 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 714 853 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er estimert ut fra Skatteetatens boligverdikalkulator og er gjeldende forinntektsåret 2025.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om 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 3, bruksnummer 51, seksjonsnummer 1 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1965/4380-1/44 05.08.1965 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1124 GNR: 3 BNR: 51

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det gjøres oppmerksom på at oppgitt byggeår er noe uklart. Dette ref Sola kommune.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulering til bolig og ligger under Bevaring kulturmiljø/
Bevaringsområdet.

Reguleringsplan

*Id 0587

Navn Detaljreguleringsplan for Tananger indre havn

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09/28/2023 00:00:00

Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_0587.pdf

Delarealer

Areal 0 kvm

Hensynsonenavn H570_3

Rpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø
Areal 0 kvm
Feltnavn BF3
Rparealformal 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus

*Id 0028
Navn Tananger vest
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08/23/1979 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_0028.pdf
Delarealer
Areal 320.53 kvm
Feltnavn
Regform 660 - Bevaringsområder
Areal 5.74 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei
Areal 3.1 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 320.53 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger

Kommuneplan
*Id 202201
Navn Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser KP bestemmelser KS 03.10.24.pdf
Delarealer
Areal 320.54 kvm
Hensynsonenavn H570
Kpangitthensyn 570 - Bevaring kulturmiljø
Areal 329.38 kvm
Hensynsonenavn H130
Kpsikring 130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal 329.38 kvm
Omrnavn
Kparealformal Boligbebyggelse

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysing i etterkant av 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

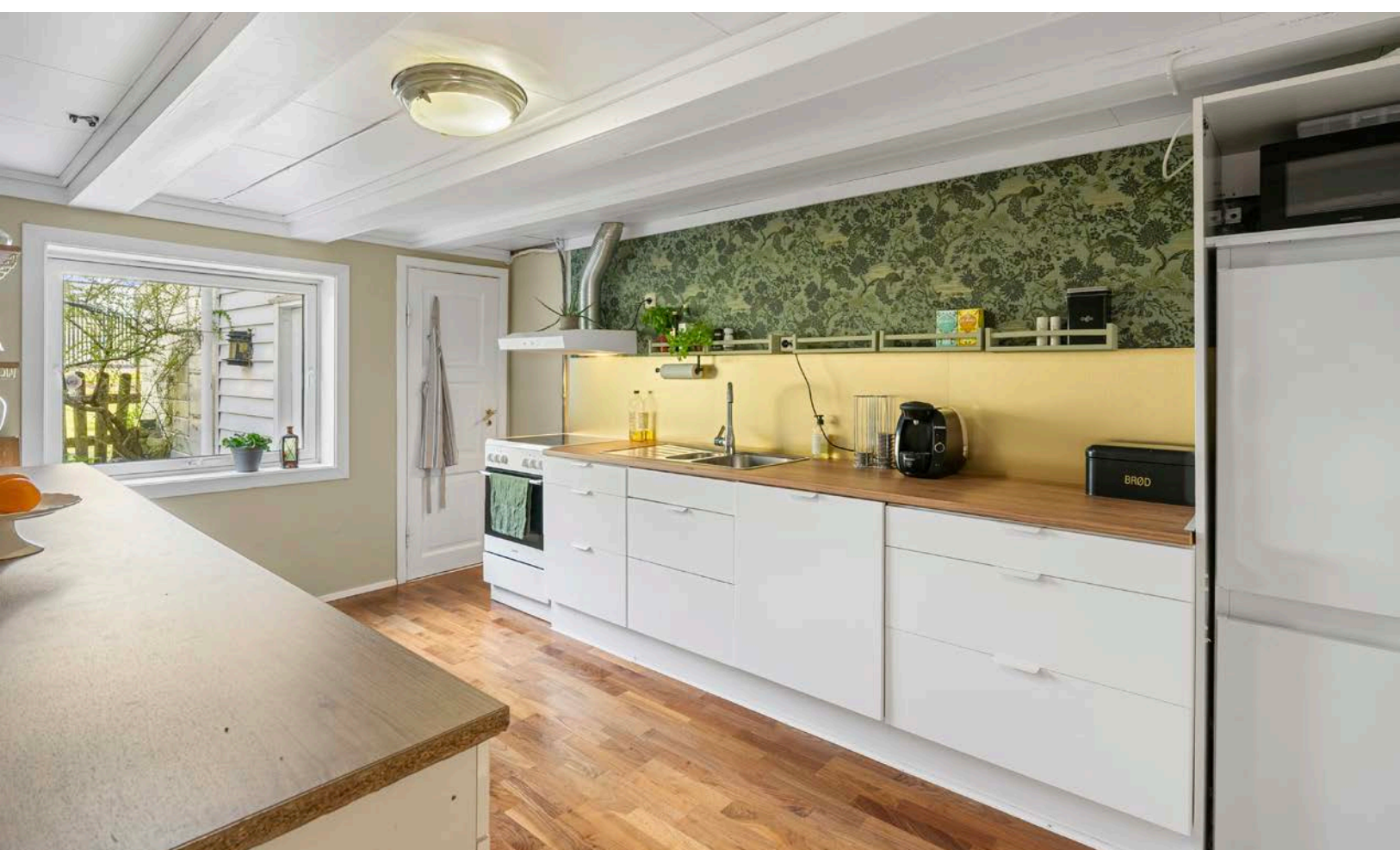
Oppdragstaker

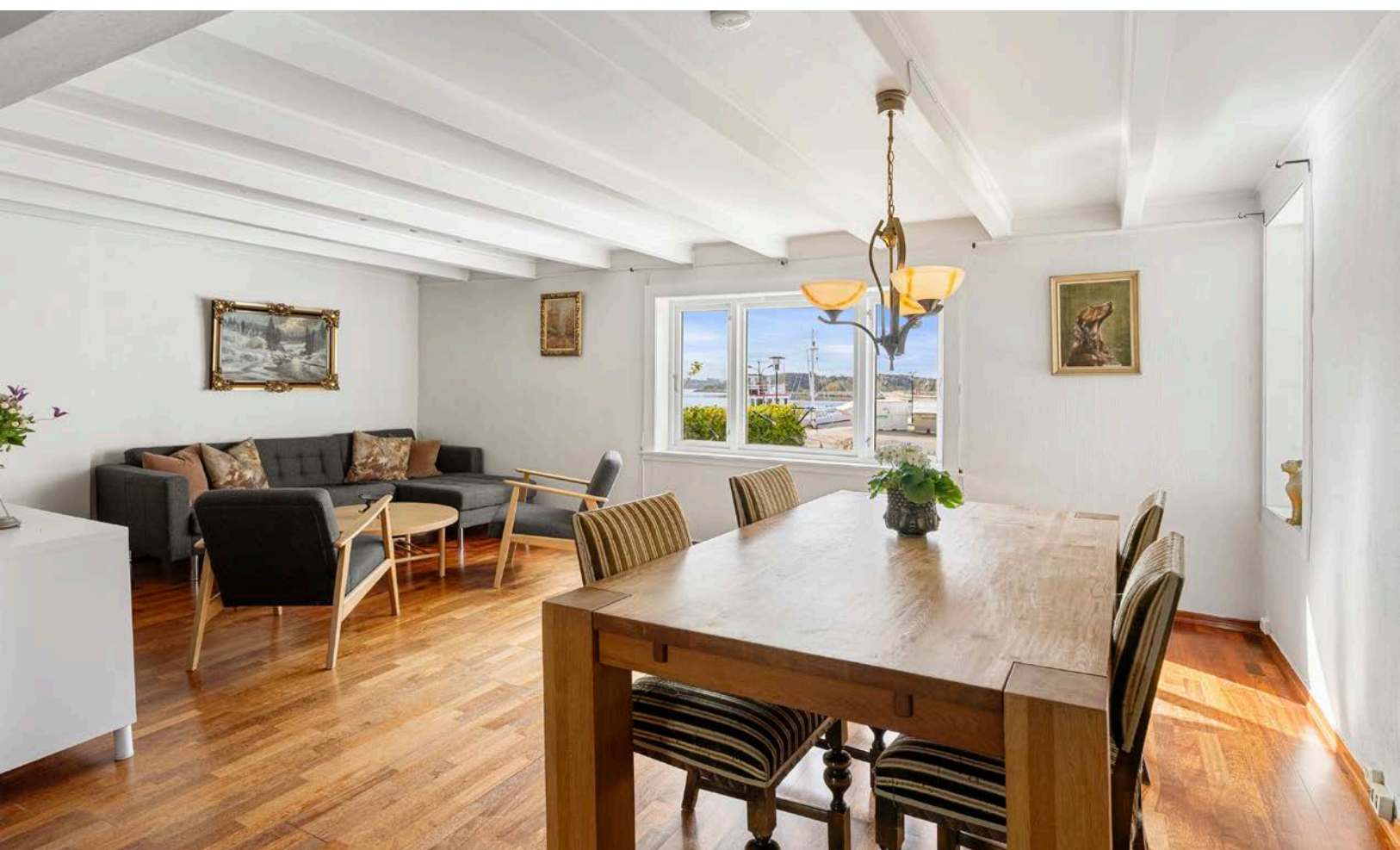
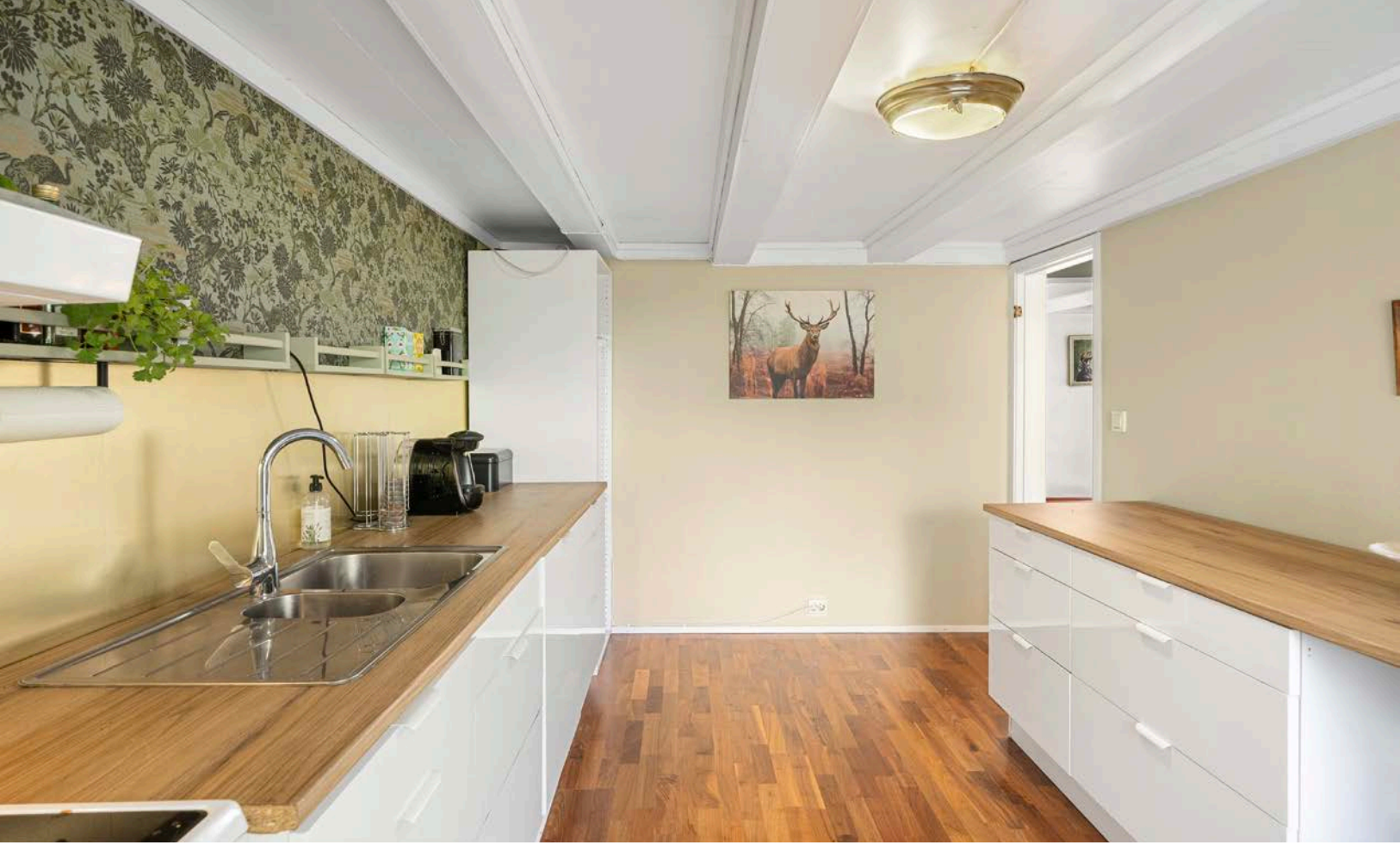
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

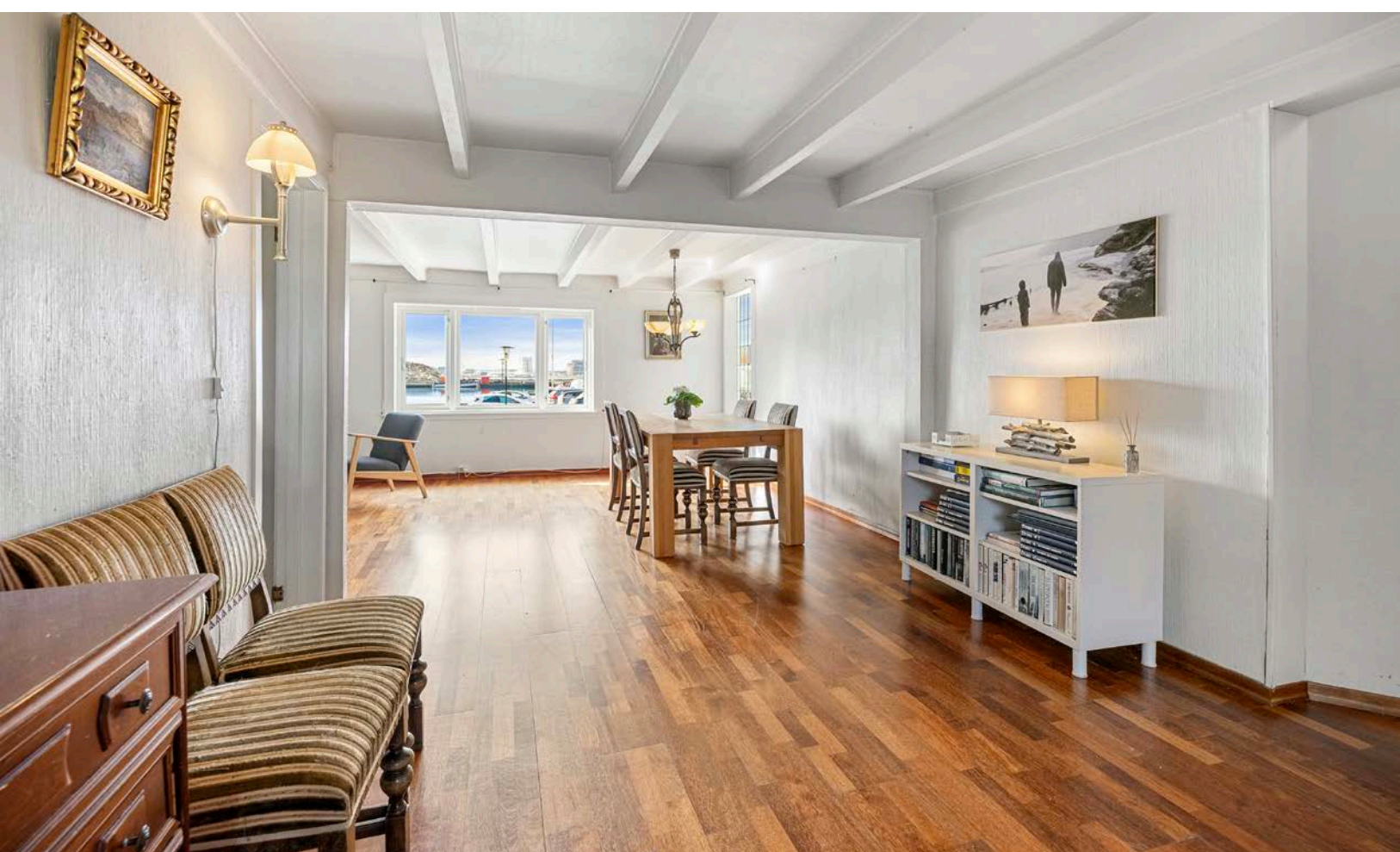
30.04.2026



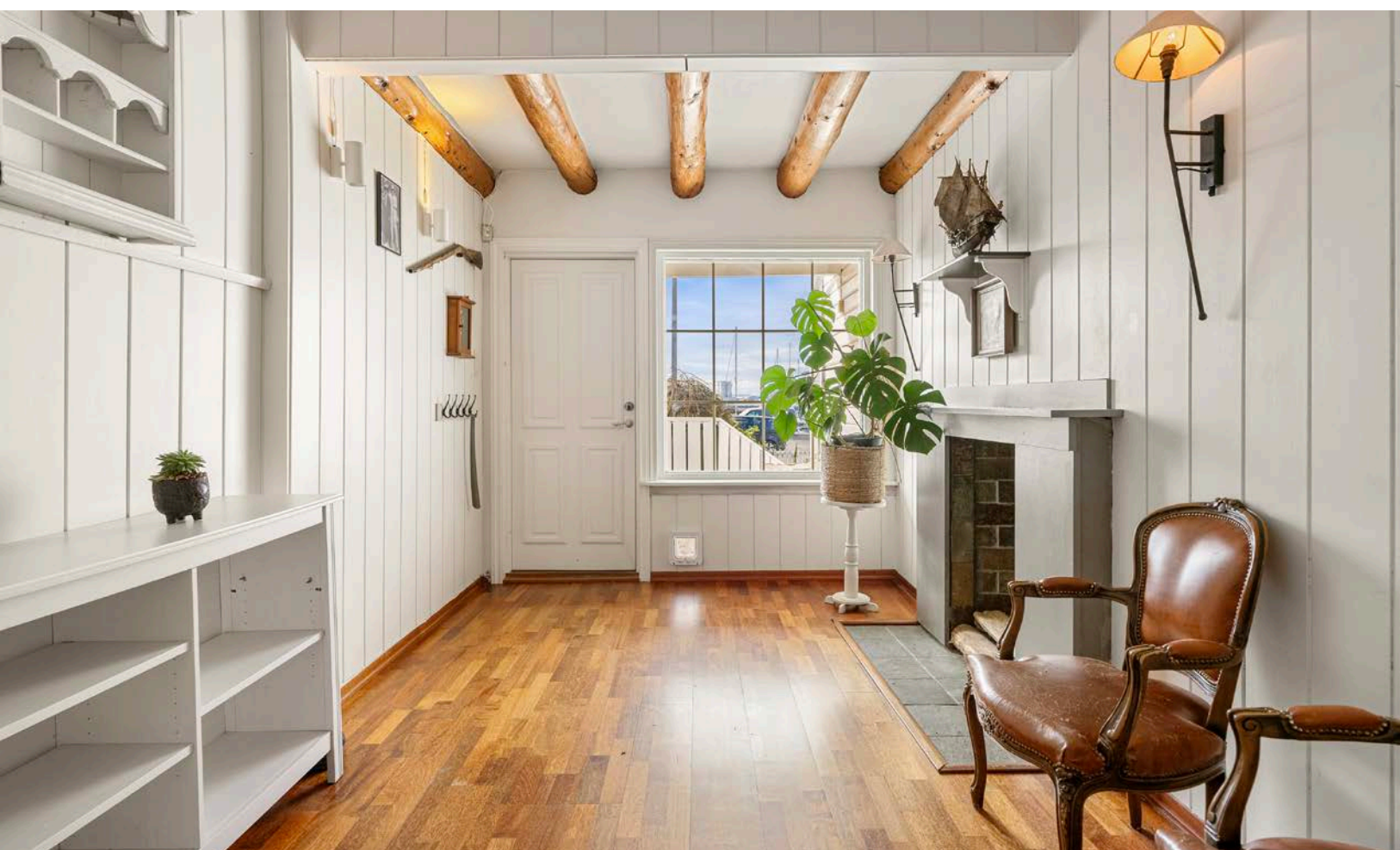




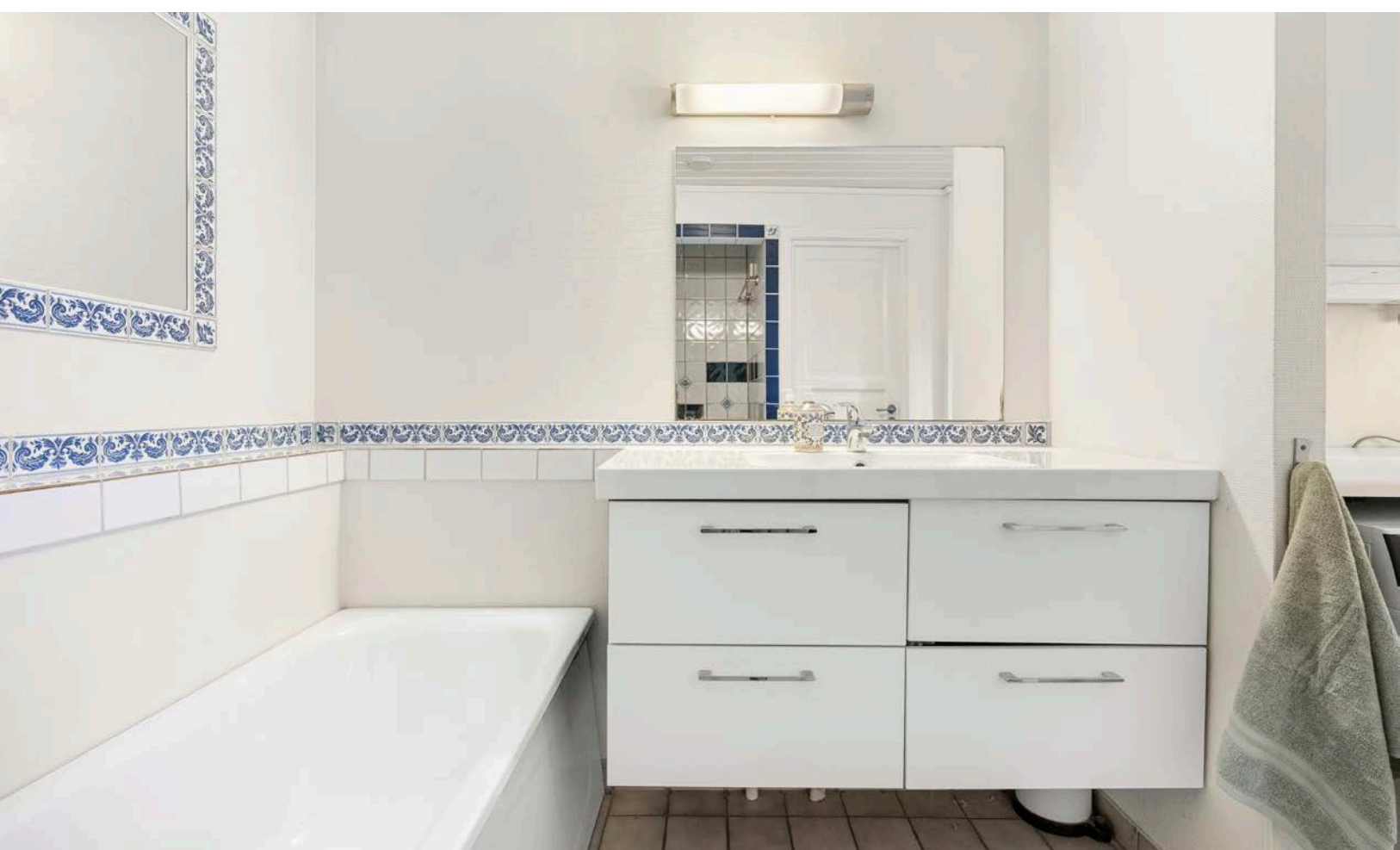


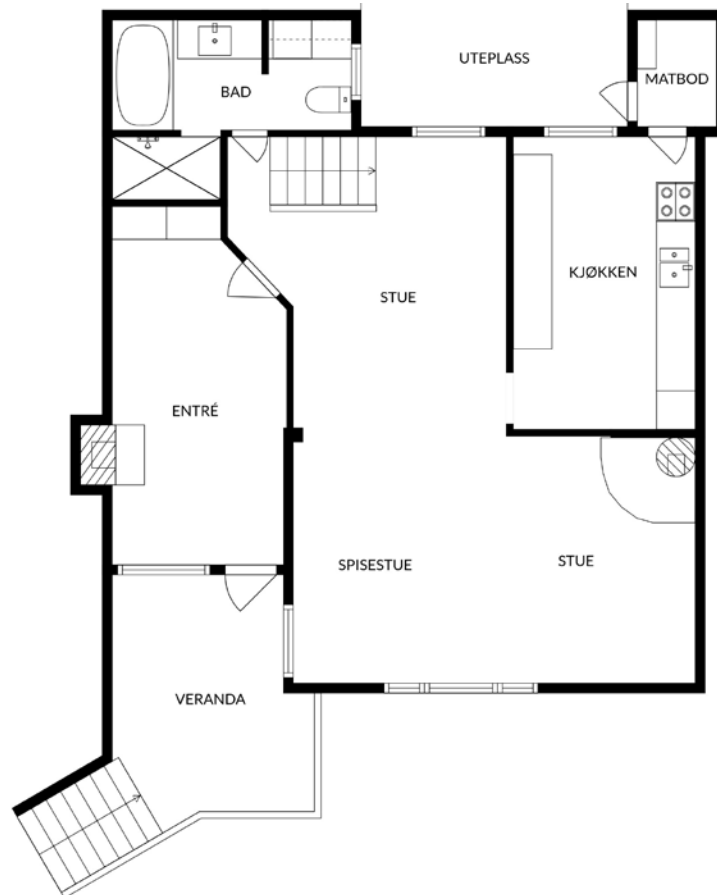






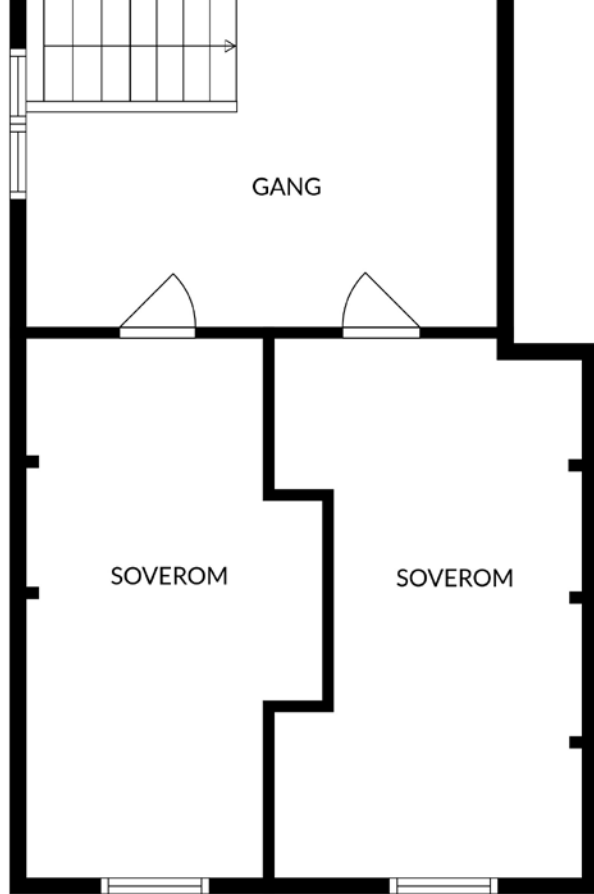

























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Havnevegen 27 , 4056 TANANGER

 SOLA kommune

 gnr. 3, bnr. 51, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 12162-1852

Referansenummer: ZE2063

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010598



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig med ukjent byggeår, antatt tidlig 1900-tallet eller tidligere. Type konstruksjon og ujevnheter, skjevheter i vegger, tak og etasjeskiller tilsier byggeår fra før 1900. Bygningen har utettheter i taket som vises med vannintrengning i taksamenføyninger opå baksiden.

Påkostninger må påregnes på boligen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp i plast. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har åstak-konstruksjon . Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Entretrepp og kjellertrapp i betong

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene og tak innvendig er malte. Boligen har mursteinspipe. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent alder og tilstand på eventuell fuksikring og drenering. Bygningen har grunnmur i betong og stein. Forstøtningsmurer er av betong (vange på kjellertrapp). Eiendommen ligger i relativt flatt terreng

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

[Gå til side](#)

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes eller ettermonteres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker. Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helseisiko for brukere av bygget. Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

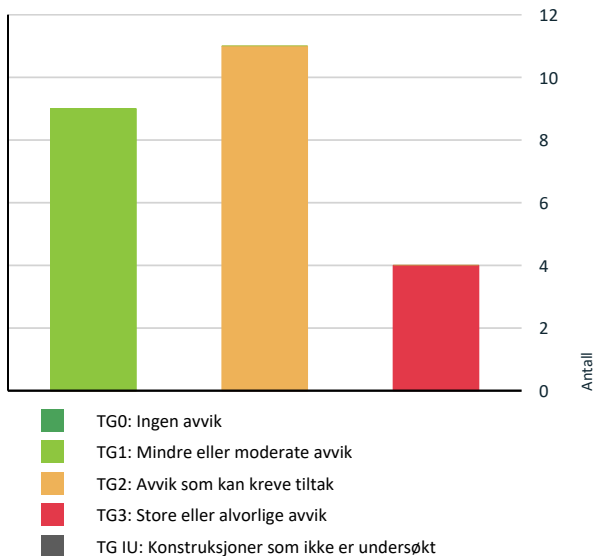
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

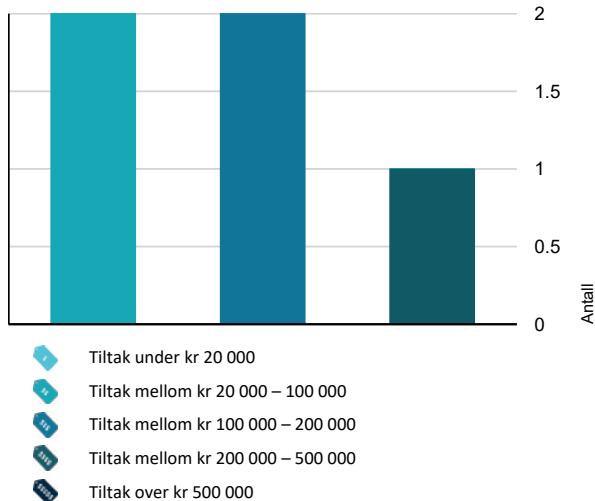
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1920

Kommentar
Eksakt alder er ikke oppgitt, informasjon hentet på nett: 1925-1949 BOLIGHUS, GJESTVANG, HAVNAPLASSET, TANANGER Id 1124 2 20 Objektavn: BOLIGHUS, GJESTVANG, HAVNAPLASSET, TANANGER Tidfesting1925-1949 Tidligere funksjonBOLIG OG KAFE Nåværende funksjon Tilbygg/ombygning: MARIA RØMMETVEDT STARTET KAFE HER PÅ 1920-TALLET. Huset PÅBYGD, ENDRET FLERE GANGER.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard med ujevnheter/skjevheter som er normalt i bygninger med denne alder og konstruksjon. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt bortsett fra utettheter i taket som må repareres.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Der er utettheter i takkonstruksjonen, teking og undertak. Det er påvist vanninntrengning i sammenføyninger av takflater på baksiden av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tekkingen i seg selv ser grei ut, utettheter i i sammenføyninger i undertak, papp etc. og må kontrolleres og skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vanninntrengning i undertak er synlig kott i 2.etasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til snøfangere kom i 1949 forskriften, for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere, før i 2010 forskriften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom. Manglende snøfangere kan føre til økt fare for skjevbelastning av konstruksjonen og personskader ved snøras.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til oppfuktning og økt risiko for råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har åstak-konstruksjon .

Vurdering av avvik:

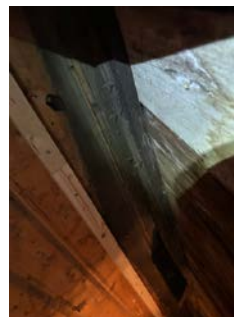
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i undertaket/takkonstruksjonen.

Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette medføre økt risiko for råte, soppdannelse og skader på byggets bærende konstruksjoner.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

Slitte karmen og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader.



Tilstandsrapport



! TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

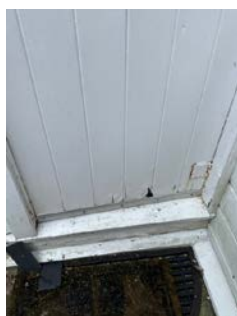
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Entretrapp og kjellertrapp i betong

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene og tak innvendig er malte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist varierende slitasje på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av overflater må vurderes av den enkelte.



! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

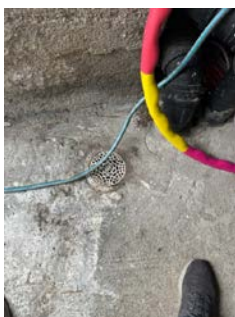
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur og gulv, for å unngå utvikling av mugg, råte og skader på konstruksjonen.

Vedvarende fukt kan føre til forringelse av materialer og dårligere inneklima.



📍 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

📍 TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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.
1 Alder på el-anlegget er ikke kjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
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

Tilstandsrapport

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent alder og tilstand på eventuell fuktsikring og drenering.

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 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden på drenering og eventuell fuktsikring.

Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til råteskader, soppdannelse og dårlig inneklima.

Bruken av kjelleren vil være avgjørende for tiltak mot fuktsikring.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

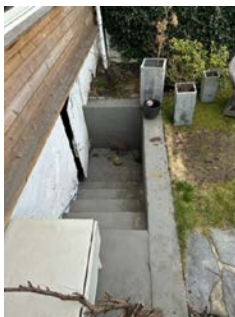
Bygningen har grunnmur i betong og stein.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong (vange på kjerletrapp).

Tilstandsrapport



TG 3 Terrenghorhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes eller ettermonteres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker. Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helseisiko for brukere av bygget. Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes eller ettermonteres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helseisiko for brukere av bygget.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

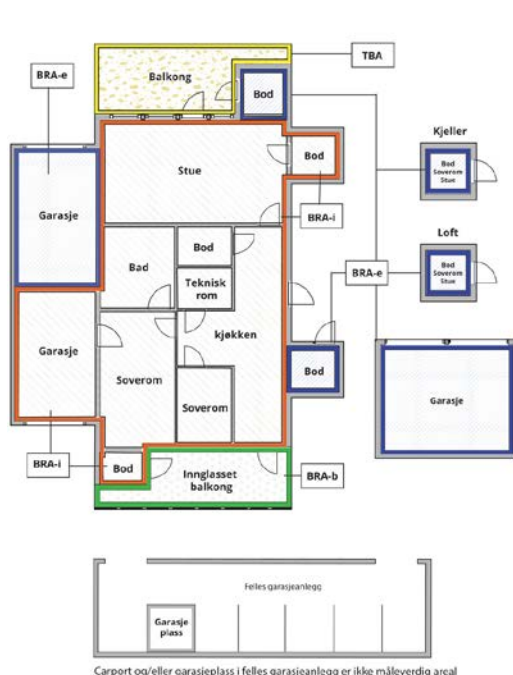
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	80			80		2	82
Loft						13	13
2. Etasje	41			41		2	43
Kjeller						35	35
SUM	121					52	173
SUM BRA	121						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, bad, kjøkken, gang		
Loft	Uinnredet loft		
2. Etasje	Gang/ stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom (grovkjeller)	

Kommentar

Takhøyde i kjeller er under 1,7 meter.
Arealer på loft og i kjeller er ikke målbare

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ytterkledning på vegg mot veien er skiftet (ikke overflatebehandlet)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Asbjørn Frafjord Heidi Camilla Person	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	3	51		1	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Havnevegen 27							
Hjemmelshaver Person Heidi Camilla							
Eierandel 12 / 25							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tananger med utsikt over havna.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Heidi Camilla Person

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Havnevegen 27

4056 Tananger

1124-3/51/0/1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det er vannlekkasje i taket, på baksiden av huset. Hustaket må skiftes. Jeg vet ikke hvor lenge det har vært lekkasje på baksiden.

Det var i 2019 vannlekkasje på framsiden av taket. Lekkasjen på framsiden er fikset. Jeg husker ikke byggefirmaet som ordnet det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Vinduene i huset er punktert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**



Det renner vann inn innerst i kjelleren ved større regn mengder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt grunnmurspapp på baderommets yttervegg

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Baksiden av huset, ytterveggen til baderommet

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Det foreligger regulerings plan for de gamle sjøhusene ved siden av Hummeren hotell.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Tomten er felles med naboen huset, men det er satt opp et gjerde, og det har ikke vært noe problem med naboen vedrørende gjerde som deler felles tomten.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Doknr. 4380/65, af. 5/8.1965.

ERKLÆRING

Undertegnede som er eiere av gnr. 3 bnr. 51 i Sola erklærer herved ovenfor Sola kommune å tilkoble permanent ledningsnett når hovedvannledning kommer frem, uten utgift for kommunen, samt at det da skal betales tilkoblingsavgift til vannverket etter gjeldende vedtekter.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på gnr. 3 bnr. 51 i Sola.

Tananger, den 5. juni 1965.

Trygve Østebo
Trygve Østebo

Gunnar T. Østebo
Gunnar T. Østebo

Andreas Rommetvedt
Andreas Rommetvedt

Daniel Rommetvedt
Daniel Rommetvedt

Håkon Rommetvedt
Håkon Rommetvedt.

Eiere av gnr. 3 bnr. 51 i Sola.

Til vitnerlighet:

1. M. Winsa, tallinspektør
2. Rhul Tved, tallkontrollør.

Returneres til:

ELIN SANDBÆK,
HAVNEVEGEN 27,
4056 TANANGER.
**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
 oppdeling i eierseksjoner**

31 MAI 1994

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

 SOLENSKRIVEN
 I JÆREN
 Dagboknr: 4923

1. Eiendommen(e)			Gnr.	Bnr.	Festenr.
Kommunenumr.	Kommunenavn				
1124	SOLA		3	51	

2. Hjemmelshaver(e)			Ideell andel ³⁾
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn		
110747	ELIN SANDBÆK		1/1


 Doknr: 4923 Tinglyst: 31.05.1994 Emb. 044
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	12	11			21			31			41			51		
2	B	13	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:								25	= nevner:	25							

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Parterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Parterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse. eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3). eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal. eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

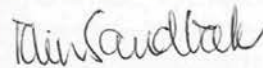
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

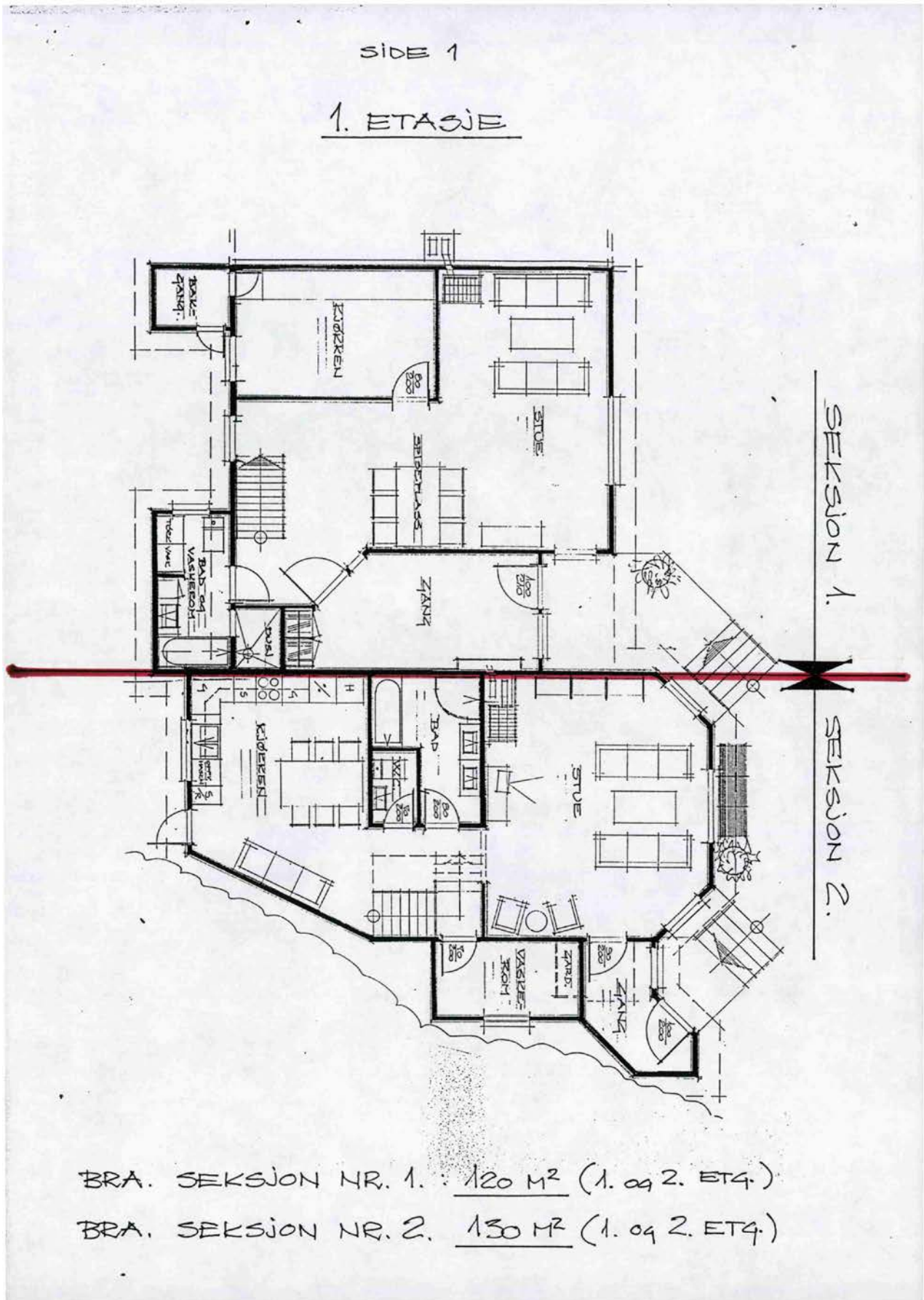
 TANANGER,
 26/5-94

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)



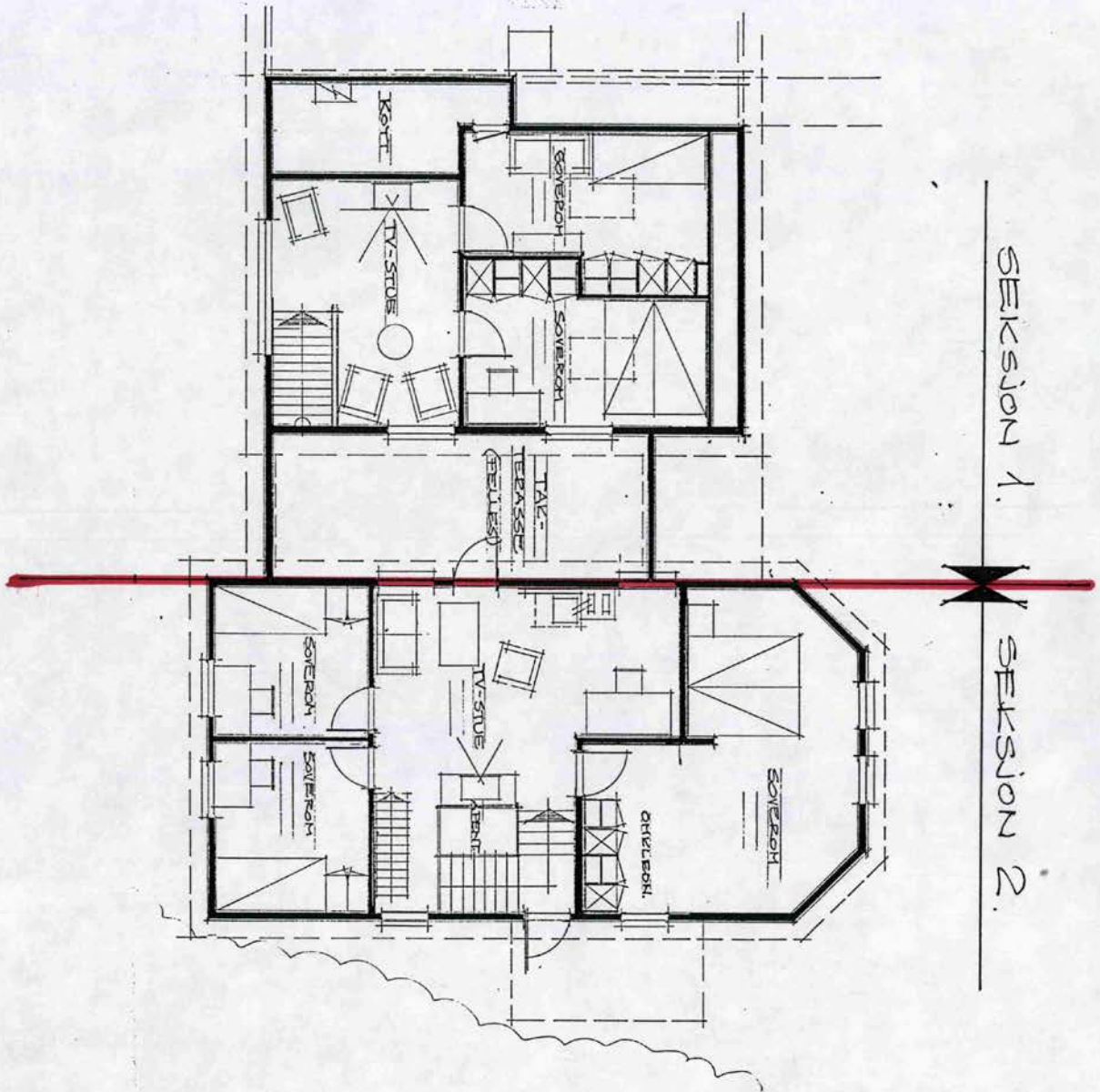
Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



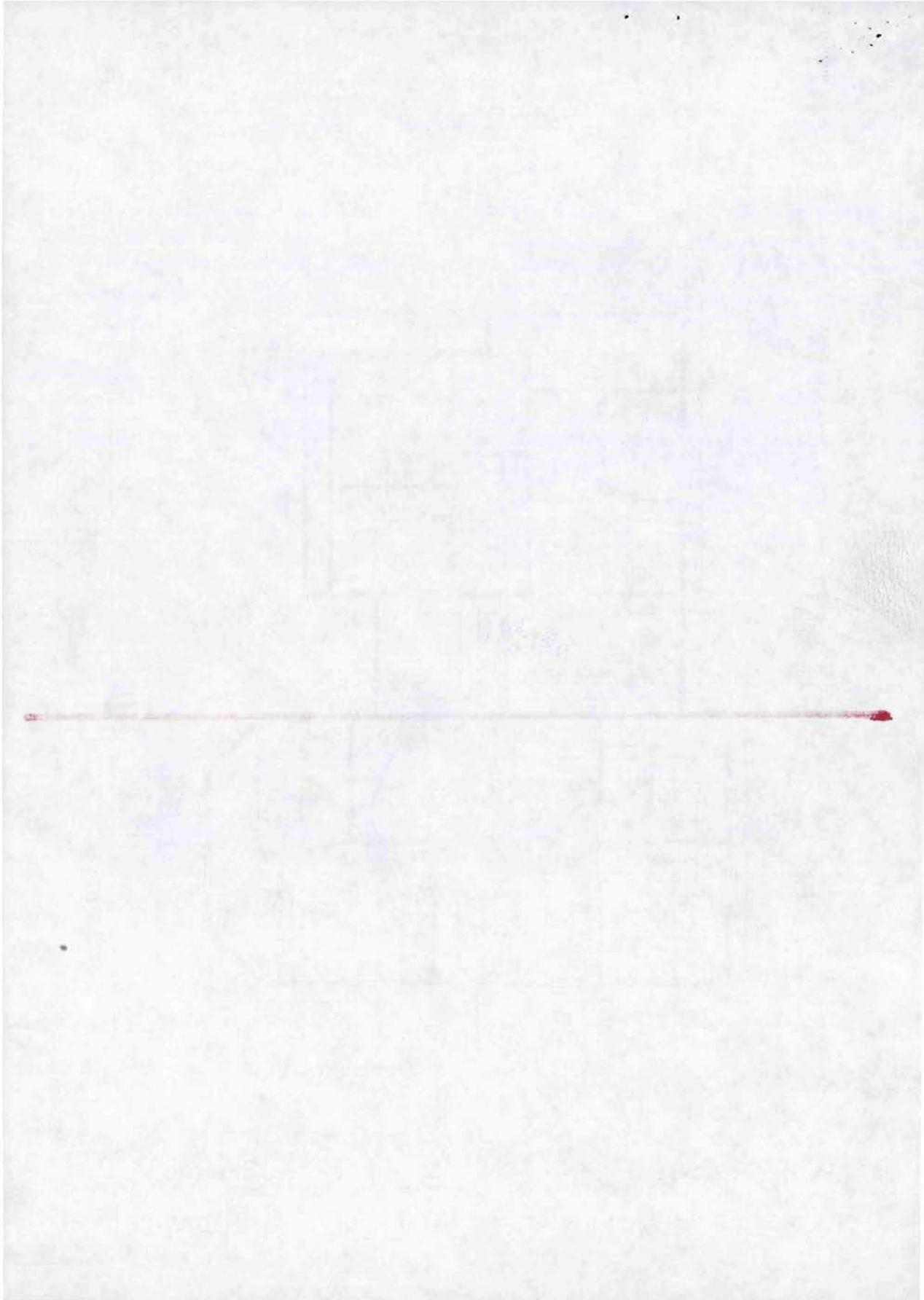
SIDE 2.

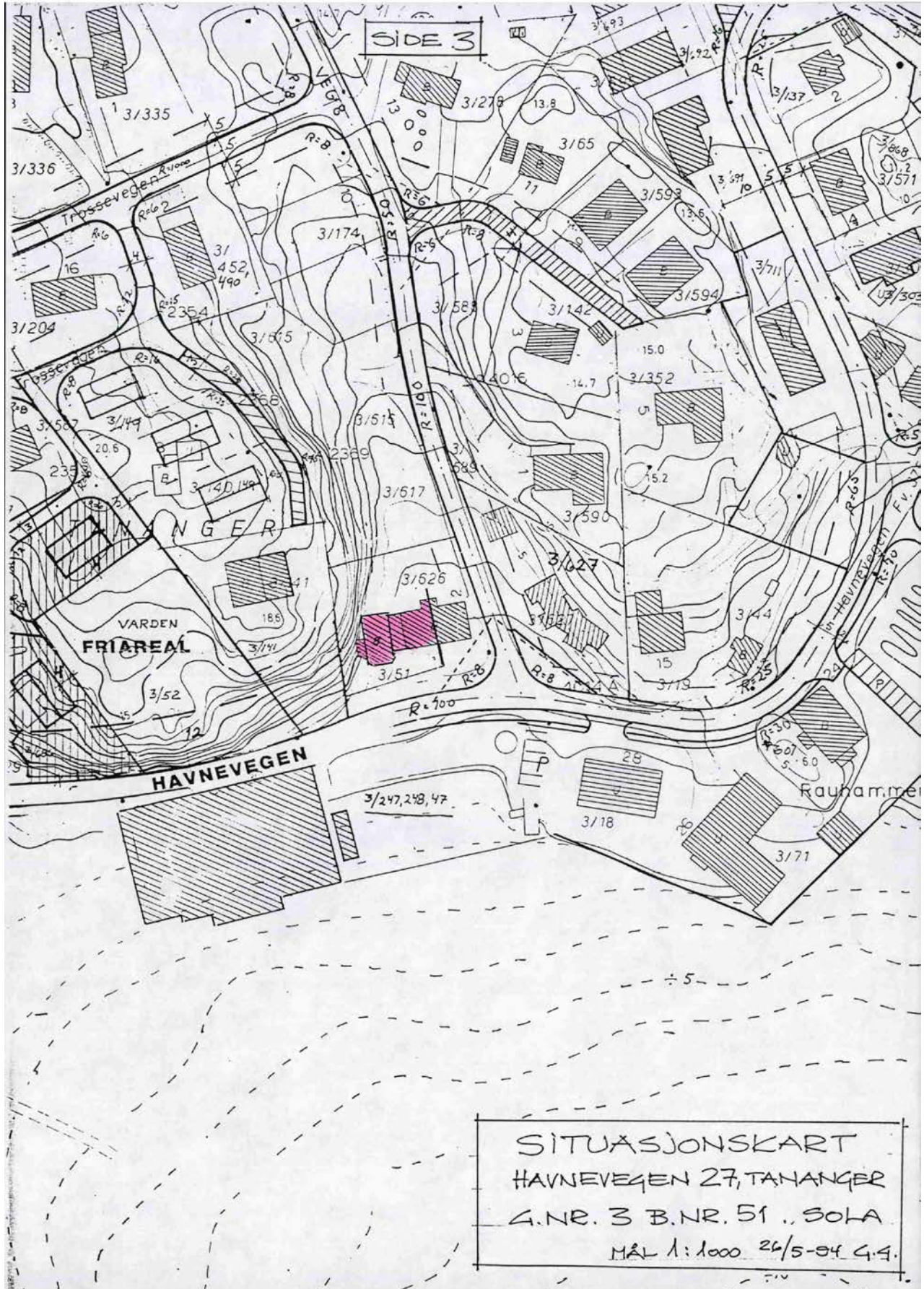
2. ETASJE



BRA. SEKSJON NR. 1 : 120 M² (1. og 2. ETG.)

BRA. SEKSJON NR. 2 : 130 M² (1. og 2. ETG.)





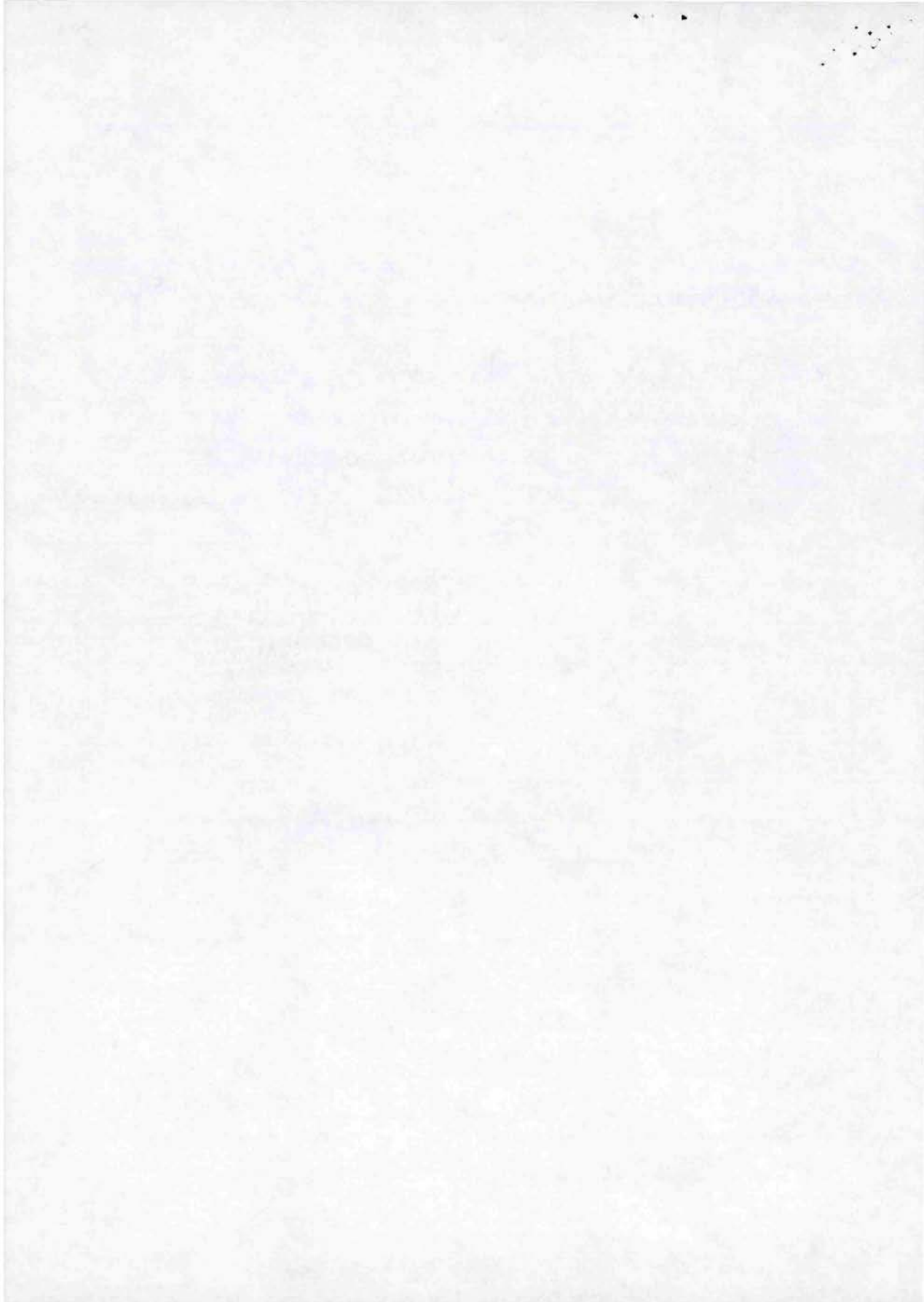


Sotenskrivere i Tøren

Sola 30/5-94

Det bekreftes herved at Sola
kommune har meddelt at
§5 nr. 4 i seksjoneringsloven
ikke er til hinder for seksjonerings

Sulli A. Anders
SOLA KOMMUNE
TEKNISK ETAT



Sameieavtale

1. Avtalens gjeldende adresse:

Havnevegen 27, 4056 Tananger
Grunnnummer 3, bruksnummer 51
Seksjon H-0101 og H-0102

Avtalen gjelder de uteområdene som tilhører tomten.

2. Avtalens parter:

Avtalen gjelder følgende parter:

Heidi Camilla Person
Havnevegen 27, 4056 Tananger
Seksjon H-0101

Tom Kloven Hunt
Havnevegen 27, 4056 Tananger
Seksjon H-0102

3. Avtalens formål

Formålet med avtalen er å regulere bruken, ansvaret og vedlikeholdspliktene knyttet til felles uteområder på tomten. Tomten har følgende fellesområder:

- Uteområdet foran husene

Dette uteområdet deles av et stakittgjerde mellom vei og husvegg. Seksjonene har vedlikeholdsplikt og bruksrett til hver sin side av gjerdet. Hver seksjon har ansvar for å utbedre eventuelle skader som oppstår på sin del.

- Uteområdet bak husene

Disse uteområdene henger ikke sammen og hver seksjon har bruksrett, vedlikeholdsansvar og ansvar for å utbedre skader ved sine respektive uteområder.

- Lavt tak bak huset

Dette er hustaket til seksjon H-0101 og denne seksjonen har vedlikeholdsansvar og ansvar for utbedring av skader.

- Vegg i andre etasje ved terrassen

Dette er husveggen til seksjon H-0101 og denne seksjonen har vedlikeholdsansvar og ansvar for utbedring av skader.

- Terrasse i andre etasje

Seksjon H-0102 er den eneste seksjonen som har en dør ut til terrassen. Terrassen er derimot taket til inngangspartiet til seksjon H-0101. Vedlikehold og utbedring av skader ved terrassen vil derfor falle på begge seksjonene og eventuelle kostnader vil bli delt. Det er naturlig at seksjon H-0101 har ansvar for den delen av terrassen som er tak, og seksjon H-0102 har ansvar for den delen av terrassen som er gulv.

♣ Bruksrett

Terrassen i andre etasje benyttes av seksjon H-0102. Da seksjon H-0101 ikke har normal eller praktisk tilgang til terrassen er det enighet om at terrassen disponeres av H-0102 alene.

5. Dugnad

Det strebes etter minimum en årlig dugnad langs hvitt stakittgjerde. Dette vil innebære luking, generell opprydding, spyling, høytrykkspyling og eventuelle andre vedlikeholdstiltak. Det forventes at begge parter deltar og bidrar etter egen evne.

6. Varighet og endringer

Avtalen gjelder fra signeringsdato og løper videre på de respektive seksjonsnummerene. Avtalen tinglyses med omforent rettsvern på begge seksjonsnummerene.

Eventuelle endringer i avtalen må gjøres skriftlig og signeres av begge parter.

Heidi Camilla Person
Seksjon H-0101

Tom Kloven Hunt
Seksjon H-0102

Sign.:

Dato:

Sign.:

Dato:

Heidi Person 29/4-26 Tom Kloven Hunt 29.04.26

Eiendomskart med grenser

Adresse: Havnevegen 27, 4056 TANANGER

Gnr/Bnr: 3/51/0/1

Dato: 2026-04-07

Målestokk: 1:500

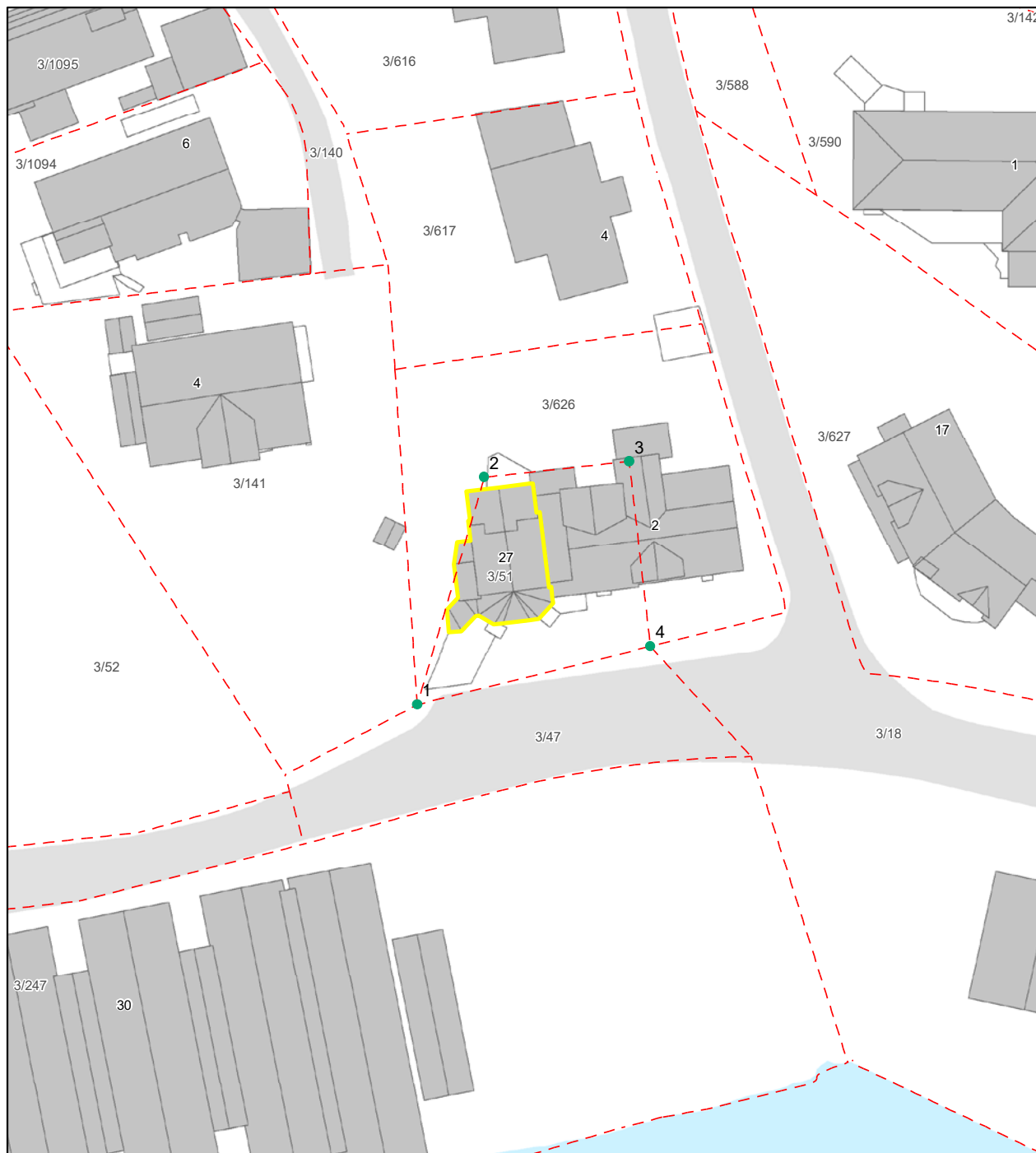


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

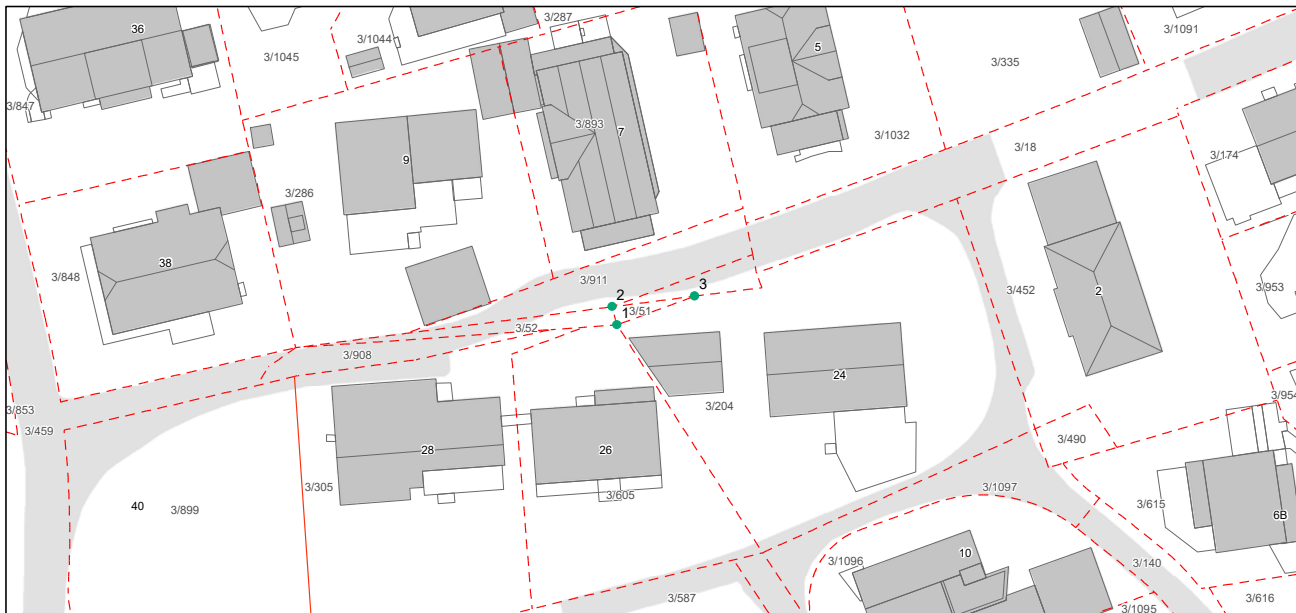


Eiendomskart med grenser

Adresse: Havnevegen 27, 4056 TANANGER
Gnr/Bnr: 3/51/0/1
Dato: 2026-04-07
Målestokk: 1:500



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





Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	Gårdsnr	3	Bruksnr	51	Festenr	0	Seksjonsnr	1
Adresse									

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner under arbeid

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser	KP bestemmelser KS 03.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	320.54 kvm
Hensynsonenavn	H570
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	329.38 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforbud samferdselsobjekt
Areal	329.38 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0587	
Navn	Detaljreguleringsplan for Tananger indre havn	
Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0587.pdf	
Delarealer		
	Areal	0 kvm
	Hensynsonenavn	H570_3
	Rpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	BF3
	Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus
Id	0028	
Navn	Tananger vest	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	08/23/1979 00:00:00	
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0028.pdf	
Delarealer		
	Areal	320.53 kvm
	Feltnavn	
	Regform	660 - Bevaringsområder
	Areal	5.74 kvm
	Feltnavn	
	Regform	310 - Kjørevei
	Areal	3.1 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	320.53 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	31.05.1994	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	12/25	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenlåing Kulturminne
 Har fester Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 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
Seksjonering Seksjonering	31.05.1994			3/51, 3/51/0/1

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PERSON HEIDI CAMILLA F021072*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Havnevegen 27 4056 TANANGER	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Havnevegen 27	H0101	3/51/0/1	127	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Havnevegen 27

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4056 TANANGER	Kirkesogn	06070703 Tananger
Grunnkrets	103 Storevarden	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	2 Tananger		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171920752		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 171920752: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	268
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	268
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	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.01.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Havnevegen 27	H0101	3/51/0/1	127	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	115	0	115	0	0	0
H01	2	153	0	153	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 3/51

Bruksnavn	GJESTVANG I	Beregnet areal	329.3
Etablert dato	11.12.1923	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6537761.68	302945.63	0	Ja	320.5	
Eiendomsteig	6537851.8	302853.81	0	Nei	8.8	

Vann- og avløpskart

Sola
kommune



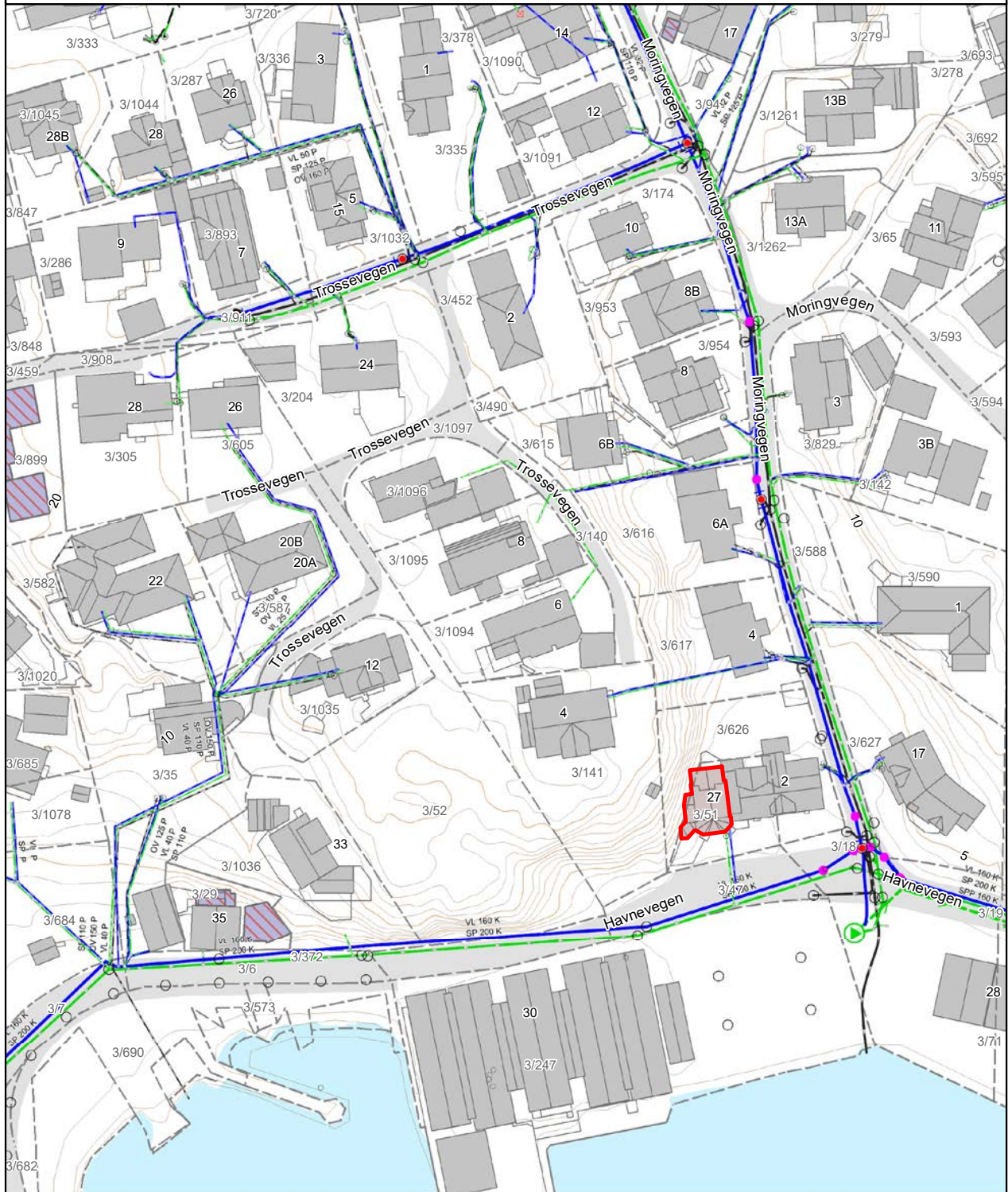
Adresse: Havnevegen 27, 4056 TANANGER

Gnr/Bnr: 3/51/0/1

Dato: 2026-04-07

Målestokk: 1:1,000

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



- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |



Kommuneplan- bestemmelser

Kommuneplan for Sola 2023-2040

Kommuneplanbestemmelser

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



Sola
kommune

Innhold

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

3.2	Hovednett for sykkel.....	28
3.3	Lufthavn	28
4	GRØNNSTRUKTUR	30
4.1	Generelle bestemmelser.....	30
4.2	FRI1	31
4.3	FRI5	31
4.4	Retningslinjer	31
5	FORSVARET	31
5.1	Områdene F1 a og b.....	31
6	LNf-OMRÅDER	31
6.1	Landbruk (pbl. § 11-11 nr. 1)	31
6.2	Spredt bebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2).....	32
7	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	32
7.1	Fremtidig havneformål (17/340-29+78+90)	32
7.2	Vann, bekker og kanaler	33
7.3	Bygg og anlegg nærmere sjøen enn 100 meter	33
7.4	For områder avsatt til naturområde i sjø.....	33
7.5	Bestemmelse for 100-metersbeltet (§ 11-11 nr. 4).....	33
7.6	Marine kulturminner.....	33
7.7	Farleder	33
7.8	Ankringsområde for skip og offshoreinstallasjoner	34
8	HENSYNSSONER (pbl. 11-8)	34
8.1	Hensynssone sikringszone - (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 grønstruktur (pbl. § 11-9, pkt. 4 og 8)

1.2.1 *Infrastruktur*

Tiltak kan ikke iverksettes før teknisk infrastruktur, grønstruktur 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 *Grønstruktur*

For områder vist i kommuneplanen skal det ved reguleringsplan tas stilling til rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding/gjennomføring av grønstruktur/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 søknadsppliktige 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⁾	Barnehag ebarn (1-6 år)	200 m ²	100 meter
Områdelekeplass (Kvartalslekeplass)	25	200	Barn, unge og eldre (5-13 år)	1500 m ²	200 meter
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 småhus-bebyggelse	1,8 per boenhet			
	Sone 4: Sørligste deler av Sola kommune	Retningslinje: 1,8 per boenhet	Retningslinje: Minst 50% ¹⁾	Retningslinje: Minimum 3 per boenhet	
Høy arbeidsplass- og 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 etterstrebnes. 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*

Massedeposeringen 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*

Massedeposier 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 massedeposier 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*

Massedeposier 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 massedeposier 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. Pulltak/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 lavenergibygg (energiklasse B) eller bedre og skal benytte lufthavnens nærvarmeanlegg eller andre fornybare energikilder. Energibesparende og fleksible løsninger og løsninger som minsker utslipp til luft og vann, vektlegges. Samlet energibehov for det enkelte byggeområdet skal kartlegges og alternativer for energiforsyning skal utredes, herunder også løsninger med fornybar energi (jf. kommunedelplan for energi og klima).
- 3.3.3 Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det lages faresonekart for flom og stormflo for:
 - a) Influensområdet tilknyttet parallellrullebanens del av L1, L7, L8 og L10.
 - b) Influensområdet tilknyttet nord for øst-vest rullebanen L1, L3, L4, L5, L6.
- 3.3.4 *Grunnforurensning*
Grunnvannets naturlige kvalitet og balanse skal sikres i anleggs- og driftsfasen. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak som sikrer grunnvannet i området mot eventuell 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. Særsilt 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 bebyggd 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:

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

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

8.1.1.3 *Birdstrike*

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

8.1.2 *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.

Reguleringsplan for Tananger vest

Reguleringsbestemmelser

PlanID 0028

Saksnummer XX/XXXXX

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
30.01.2019	17/3093	<p>Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for felt BKS1 og BKS2 med tilhørende lekeplass og for privat adkomstveg f_SV1. <u>For øvrig gjelder bestemmelser til reguleringsplan 0028 Tananger vest, hvor planområdet tilhører «Felt B - Område for frittliggende eneboliger».</u></p> <p><u>Bestemmelsene erstatter §1 og §2 i reguleringsplan 0028 Tananger Vest. Resterende bestemmelser står uendret.</u></p> <p>§1 Innenfor planen kan det etableres 3 frittliggende eneboliger.</p> <p>§2</p> <p>a) Høyder På gnr/bnr 3/273 tillates gesimshøyde inntil +26,0moh og mønehøyde inntil +28,2moh. På gnr/bnr 3/918 og 3/928 tillates gesimshøyde inntil +25,7moh og mønehøyde inntil +27,7moh.</p> <p>b) Utnyttelsesgrad Ingen tomt må bebygges med mer enn ¼ (eksl. Garasje) av sitt nettoareal.</p> <p>c) Takform Boligene skal oppføres med saltak. Takvinkel skal være mellom 25° til 40°. På saltak kan det tillates takoppbygg (ark med saltak) på inntil 1/3 del av takflatens lengderetning. Møneretning regnes i husets lengderetning.</p> <p>d) Plassering og utforming av uthus og garasjer Uthus eller garasje tillates bare oppført i en etasje og må plasseres på en slik måte i forhold til bolighus og nabohus, at det oppnås en god arkitektonisk virkning, og at det ikke virker sjenerende. Plasseringen må godkjennes av Sola kommune. Garasjen må trekkes så mye inn fra veg at det mellom garasjeport og gatelinde</p>

		<p>blir oppstillingsplass for bil. Garasje må være vist på situasjonsplan for bolighus selv om den først skal oppføres senere. Garasje kan tillates plassert nærmere vegkant enn vist med byggegrense dersom den ligger langs veg. Avstand må likevel være minst 2,0 m. Garasje kan tillates plassert inntil 1,0 m fra lekeplass forutsatt at sol-/skyggeberegning for lekeplass ikke påvirkes. Garasjen kan bygges sammen med bolighuset selv om avstand til nabogrense blir mindre enn 4,0 m.</p> <p>Saltak kan ha gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 4,3 m. Pulttak kan ha høyeste gesims inntil 3,5 m. Høyde for garasjer måles fra ferdig gulv.</p> <p>På gnr/bnr 3/273 kan garasje/carport inklusive bod være maks 50 m² BRA.</p> <p>På gnr/bnr 3/918 og 3/928 kan garasje/carport inklusive bod være maks 40 m² BRA.</p> <p>e) Adkomst For boligtomter innenfor planområdet tillates det bare atkomst fra felles veg f_SV1. Tekniske planer for f_SV1 skal godkjennes av Sola kommune. Felles veg kan etableres med 4,0 m bredde uten kantstein. Det kreves nedsenket kantstein i skillet mellom felles og kommunal veg. Det er ikke tillat å etablere atkomster fra Risnesbakken.</p> <p>f) Lekeplass med adkomst Lekeplass skal tilrettelegges for lek og aktivitet i naturlige omgivelser. Lekeplassen skal ha sittegruppe og beplantning. Det skal etableres tydelig skille mellom lekeplassen og eneboligtomter. Det skal benyttes beplantning eller gjerder med maks høyde på 1,5 m.</p> <p>Det stilles krav om godkjent utomhusplan for lekeplassen. Planen skal også vise opparbeidelse av adkomst til lekeplassen: gang- og sykkelveg fra Risnesbakken og fortau fra Flatholmvegen.</p>
--	--	---

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§2

Området for frittliggende eneboliger

- a) I området kan oppføres bolighus i inntil 1 ½ etasje med tilhørende garasje/uthus. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med

bestemmelsene i byggeforskriftene.

- b) Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/4 (ekskl. garasje) av sitt nettoareal.
- c) Møneretning skal være som vist på planen. Takvinkel må ikke være større enn 30° for 1 etasjes hus, og 45° for 1 ½ etasjes hus.
- d) Uthus (garasje) tillates bare oppført i en etasje og må plasseres på en slik måte i forhold til bolighus og nabohus, at det oppnås en god arkitektonisk virkning, og at det ikke virker sjenerende. Plasseringen må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Garasjen må trekkes så meget inn fra veg at det mellom garasjeport og gatelinde blir oppstillingsplass for bil. Denne oppstillingsplass tillates ikke skilt fra veg med port. Garasje må være vist på situasjonsplan for bolighus selv om den først skal oppføres senere. Garasje kan tillates plassert nærmere vegkant enn vist med byggegrense dersom den ligger langs veg, avstand må dog være minst 2.0.m. Garasjen kan bygges sammen med bolighuset selv om avstand til nabogrense blir mindre enn 4.0.m. (eventuelt sammenkjeding med nabohus kan godkjennes av bygningsrådet).

§3

Området for konsentrert bebyggelse (Felt – A)

- a) Feltet skal bebyggelse med konsentrert bebyggelse i inntil 2 etasjer.
- b) Feltets maksimale u-grad settes til 0.3. Forslag til bebyggelsesplan datert 21.2.79, danner hovedretningslinjen for utbygging av feltet.
- c) Lekeplasser skal opparbeides samtidig med feltet.
- d) Det skal normalt avsettes plass for 1 garasje plass pr. leilighet samt plass for gjesteparkering etter bygningsrådets skjønn.
- e) Småhusbebyggelsens takvinkel og takform skal fastsettes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forlange at all bebyggelse av feltet eller deler av det anmeldes samtidig. Før behandlingen av søknad om byggetillatelse skal det foreligge en bebyggelse- og tomtedelingsplan for hele feltet som angir hustyper og som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativer, søppelspann, gjerder og hekker m.v.

§4

Spesialområde/verneverdig bygningsmiljø

- a) Innenfor områdene er formålet å bevare den kulturhistoriske og antikvariske verdifulle bebyggelse og områdets særpregede miljø
- b) Bebyggelsen skal nyttes til beboelse, men bygningsrådet kan også godkjenne annen utnytting som er eller har vært vanlig i området i den

utstrekning det ikke er til ulempe for beboerne i området.
Industrivirksomheten i Nordsjøen eller virksomhet som medfører økt trafikk i området tillates ikke.

- c) Ny boligbebyggelse kan tillates der dette er vist på planen, men må tilpasses eksisterende bebyggelse slik at en bygger videre på eksisterende tradisjonelle miljøkvaliteter i området. Eventuell ytterligere ny bebyggelse kan godkjennes av bygningsrådet og må plasseres harmonisk og tradisjonelt i forhold til eksisterende bebyggelse og terreng, slik at eksisterende miljøkvaliteter i området best mulig videreføres og bevares. Tomtedelings- og bebyggelsesplan må imidlertid framlegges for godkjenning av bygningsrådet.
- d) Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskiftning av vinduer, listverk, fasadekledning og takteking, skal bebyggelsen så vidt mulig søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende. Fasadekledning skal være trepanel. Tilbygg og påbygg kan tillates i den utstrekning det ikke bryter med bebyggelsens særpreg og i den utstrekning som anses ønskelig for å heve bebyggelsens bo verdi. Innvendig kan bebyggelsen moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske innen rammen av bygningsloven og byggeforskriftene.
- e) Bygningene skal fortrinnsvis være hvite. Utvendige dører med deres belistning, samt grunnmur kan gis annen farge i samråd med bygningsrådet.
- f) Alle eksisterende bygg innenfor områdene – bortsett fra de som er spesielt merket – inngår i planen, selv om de blir liggende utenfor de inntegnede byggegrense. Nybygg skal imidlertid plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser. Bygg som ikke inngår i planen, forutsettes fjernet når dette blir forlangt av bygningsrådet.
- g) Det skal normalt avsettes plass for 1 garasje pr. Leilighet. Garasje skal i likhet med boligbebyggelse tilpasses og plasseres med tanke på å bevare eksisterende miljøkvaliteter. Forøvrig blir bestemmelsen om garasje/uthus som under §2d.
- h) Eksisterende gatenett skal bevares. Langsetter veg/strandlinje fra molo til indre våg, kan det anordnes gangveg i samsvar med planen. Strandlinjer/båstøper forutsettes utbedret og om mulig tilbakeført til de opprinnelige forhold. Før eventuelle utfyllinger/opprensninger finner sted, skal det utarbeides en fullstendig plan som viser endelig gangvegtrase. Eventuelle fyllingslinjer/ny strandlinje, grøntarealer, eventuelle nye sjøhus m.v. Slike planer skal forelegges bygningsrådet for godkjenning før de kommer til utførelse. Den på planen viste gangvegtrase langs veg/strandlinje skal tilpasse terreng og miljø om nødvendig ved trasejusteringer, uten å etablere unødvendig og/eller skjemmende sår i terrenget.
- i) Områder som ikke skal bebygges skal etter hvert søkes gitt en parkmessig

behandling etter nærmere utarbeidet plan. Eventuell innhenging skal ikke være høyere enn 80 cm, og må dessuten utføres slik at den ikke virker unaturlig og fremmed i miljøet. Bygningsrådet kan kreve at tiltak i denne forbindelse utføres for å bedre de stedlige miljøkvaliteter.

- j) Virksomhet innenfor de verneverdige bygningsmiljø, skal tilgodeses med nødvendig parkeringsareal etter bygningsrådet skjønn på egen grunn. Normalt skal det avsettes plass for av og pålessing av vares samt 1 parkeringsplass pr 50 m2 golvflate.

§5

Spesialområde/bevaringsverdig bebyggelse

- a) Innenfor områdene er formålet å bevare den kulturhistoriske og antikvariske verdifulle bebyggelse og områdets særpregede miljø
- b) Bebyggelsen skal nyttes til beboelse, men bygningsrådet kan også godkjenne annen utnytting som er eller har vært vanlig i området i den utstrekning det ikke er til ulempe for beboerne i området. Industrivirksomhet eller virksomhet i forbindelse med oljevirksomheten i Nordsjøen eller virksomhet som medfører økt trafikk i området tillates ikke.
- c) Bygningene skal fortrinnsvis være hvite.
- d) Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskiftning av vinduer, listverk, fasadekledning og takteking, skal bebyggelsen så vidt mulig søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende. Fasadekledning skal være trepanel. Innvendig kan bebyggelsen moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseieres ønske inne rammen av bygningsloven og byggeforskriftene.

§6

Området for offentlig bebyggelse (sosiale formål, kystmeldestasjon og losstasjon)

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplanting, innhenting m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

§7

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytting til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler når dette etter bygningsrådet skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§8

Fellesbestemmelser

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelse får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkler og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Gjerders utførelse og farge skal godkjennes at bygningsrådet. Innhegning mot veg og mellom naboeiendommer skal ikke være høyere enn 80 cm. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
- c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Innenfor de på planen viste frisiktsoner, må det være fri sikt i en høyde av 50 cm og tilstøtende vegers planum. Avkjørsler fra tomt skal skje til underordnet ledd vegsystem.
- e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker sin etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- f) Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart med terrengkoter og det skal angis hvorledes tomta tenkers planert. Forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjellen formidles med skråninger.
- g) Transformasjonsstasjoner (kiosker) kan oppføres med samtykke av bygningsrådet. De skal plasseres slik at de virker minst mulig skjemmende for strøket. Hvor det er mulig skal de plasseres inn i terrenget
- h) Det er etter reguleringsbestemmelses ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som kommer i strid med disse bestemmelser.
- i) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sola kommune.

Dokument til reguleringsplaner.

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

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

Send mail til: geodata@sola.kommune.no

Kommuneplan

Adresse: Havnevegen 27, 4056 TANANGER

Gnr/Bnr: 3/51/0/1

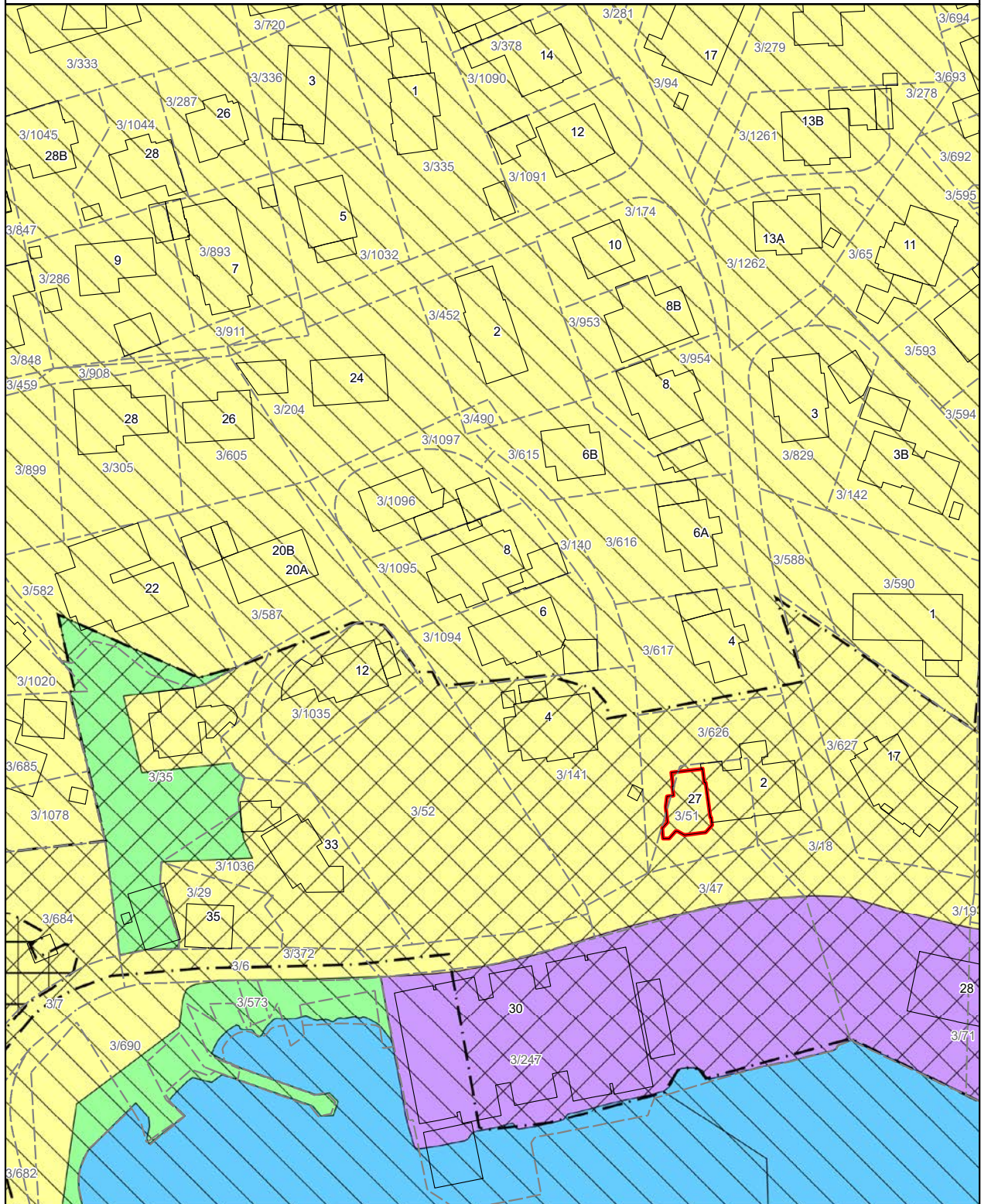
Dato: 2026-04-07

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202201

Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

Sola
kommune



Nabolagsprofil

Havnevegen 27 - Nabolaget Storevarden - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tananger havn Linje 2, 42, X77	4 min 0.4 km
Stavanger Sola	14 min
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	19 min 15.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 19.2 km

Skoler

Storevarden skole (1-7 kl.) 442 elever, 38 klasser	11 min 0.9 km
Haga skole (1-7 kl.) 380 elever, 26 klasser	18 min 1.6 km
Tananger ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
The International School of Stavanger 255 elever	14 min 7.7 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	15 min 10.1 km

Ladepunkt for el-bil

Tananger Service Senter	9 min
-------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

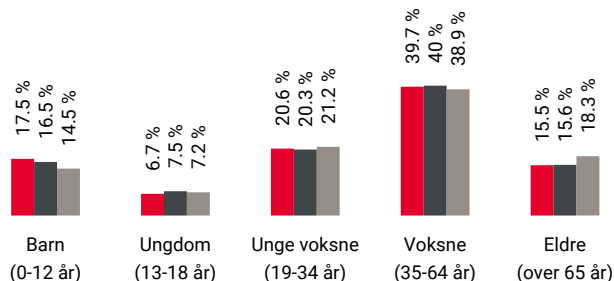
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storevarden	3 915	1 676
Tananger	7 316	3 090
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Risnes barnehage (1-6 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Havnealleen barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 0.7 km
Rodamyr barnehage (1-5 år) 43 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Tananger	9 min
Coop Mega Tananger	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



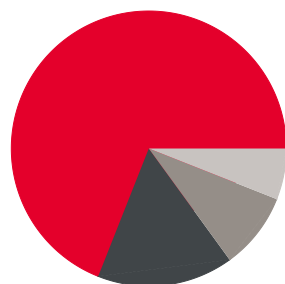
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Storevarden skole ballbunge	10 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
	Tanangerhallen	15 min	🚶
	Aktivitetshall	1.4 km	
	Impulz Tananger	8 min	🚶
	Tananger treningscenter	11 min	🚶

Boligmasse



- 69% enebolig
- 16% rekkehus
- 9% blokk
- 6% annet

«Kort avstand til byen, men likevel nesten på "landet". Gode turområder langs sjøen og masse å gjøre for barna. Og så er det mange gode arbeidsplasser her i Tananger :-»

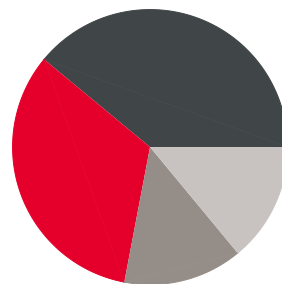
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Tananger Senter	10 min	🚶
	Apotek 1 Tananger	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

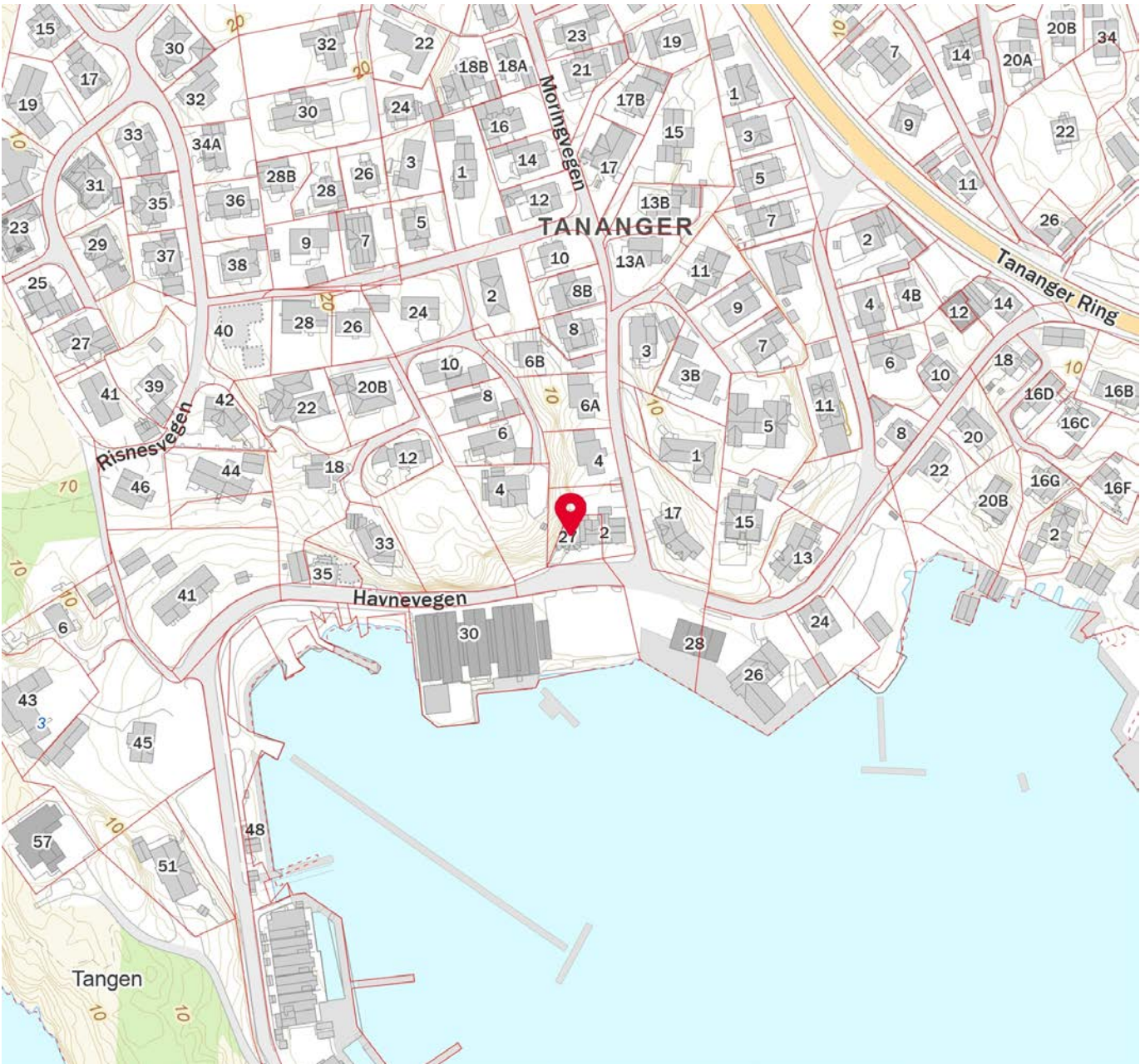
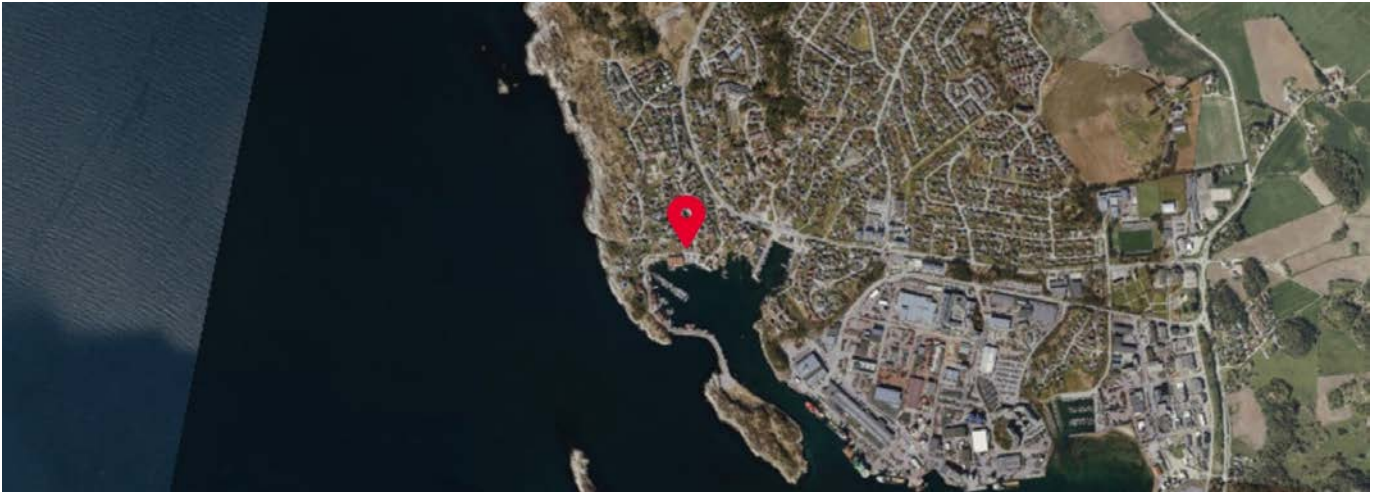


0% 43%

- Storevarden
- Tananger
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Havnevegen 27
4056 TANANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@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